



TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	5
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	6
Lotto Unico	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	7
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	7
Confini	7
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	7
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	8
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	10
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	10
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T ..	13
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	14
Parti Comuni	14

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	14
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	15
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	16
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	17
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	18
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	19
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	23
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	24
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2020 del R.G.E.....	30
Lotto Unico	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	32
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T32	32



Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G-1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66





INCARICO



All'udienza del 09/12/2020, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T
- **Bene N° 2** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T



DESCRIZIONE



BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

L'immobile pignorato è costituito da capannone industriale situato a Frosinone in via le Lame, snc, identificato al N.C.E.U. al fg. 36, part. 1, sub.1, categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) avente superficie tot. lorda di circa 11.004 mq (di cui circa 1.221,00 mq ad uso uffici e servizi e la restante parte ad uso deposito/magazzino - attività produttiva), costituito da unico piano terra e area esterna di circa 38.800,00 mq di cui circa 24.491,00 mq pavimentati. E' inoltre presente una centrale termica esterna al capannone avente sup. lorda di circa 24,00 mq ed una cabina elettrica di sup. lorda di circa 38,00 mq (identificata dal bene n.2). Da documentazione catastale e da sovrapposizione del catastale con immagini di google maps, l'immobile ricadeva per circa 63,00 mq su area non pignorata, pertanto tale superficie è stata decurtata dal calcolo della consistenza dello stesso e costituito frazionamento catastale del capannone con il quale è stato creato il sub.1 della particella n.1.

L'immobile sito nella zona a destinazione produttiva "zona D (P.R.T. A.S.I.)", ricade il tutto o in parte all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del fiume sacco" da cui dista circa 350,00 metri (vedasi C.D.U. allegato).

Il capannone industriale dista circa 7,00 km dal centro urbano di Frosinone, è a circa 6,00 km dal casello autostradale di Frosinone e a circa 3,00 km da quello di Ferentino, pertanto è facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività artigianale produttiva.

Il capannone pignorato costituito da unico piano terra, con struttura portante in c.a. precompresso è stato realizzato con licenza di costruire del 1976 e successiva variante del 1977 "concessione a costruire n°95 prot. n°4242 del 06/12/1977".

La recinzione è stata realizzata successivamente con concessione edilizia n°174 prot. n°3872 del 28/07/1978. Tale recinzione è stata realizzata su tre lati inglobando anche le particelle n°2, 503 e la strada vicinale non pignorate, come evidenziato nella planimetria 6.3 e 6.4.

Da sopralluoghi effettuati così come visibile da allegato n°3 - fotografico, l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria per messa in sicurezza del tetto (i tegoli in fibra di cemento/amianto così come quelli in policarbonato necessitano di essere sostituiti in quanto diventati friabili) a causa dell'età (realizzato nel 1978).

L'accesso all'immobile avviene da via le lame, snc, attraverso cancello scorrevole in ferro, attraversando il



piazzale perimetrale al capannone ed accedendo al portone in vetro/alluminio per la zona uffici e servizi ed accedendo a portoni in ferro per accesso carrabile ai locali magazzini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Accesso al fabbricato

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile dott. Fratangeli Antonio previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R.), fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/3/2023 alle ore 14:30, in Frosinone via Le Lame, snc, successivamente veniva fissato altro sopralluogo per il giorno 06/04/2023 e 28/04/2023, in quanto le chiavi dell'immobile risultavano in possesso dell'ing. **** Omissis **** nominato custode dell'immobile sequestrato con la RGVG n°627/2007.

Al sopralluogo del 28/04/2023 è convenuto l'ing. **** Omissis **** custode dell'immobile sequestrato che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

Il C.T.U. nelle giornate del 28/04/2023, del 02/07/2023, del 03/07/2023, del 02/08/2023, del 04/08/2023 e del 25/08/2023, con l'ausilio di un collaboratore (autorizzato dal G.E.) e alla presenza del custode, dott. Antonio Fratangeli ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti.

Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbali di sopralluogo (vedasi allegato n°1).

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Trattasi di cabina impianto elettrico a servizio del capannone identificato dalla particella n°1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T
- **Bene N° 2** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

L'opificio con corte identificato con la part. n°1 sub.1 al fg. 36 confina con le part. n°86 - 90 - 93 - 2 e 482 di proprietà della ditta esecutata, con la part. 474 di proprietà della ditta **** Omissis ****, con la part. 475 di proprietà ##Consorzio per lo sviluppo industriale Frosinone (via Le Lame), con relitto stradale identificato dalla nuova particella n.617, salvo altri.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Il bene n. 2 confina su tutti i lati con la part. 1 del foglio n. 36 di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	10637,00 mq	10997,00 mq	1	10997,00 mq	8,50 m	T
Terreno edificabile non pavimentato	14309,00 mq	14309,00 mq	0,08	1144,72 mq	0,00 m	
Piazzale pavimentato	24491,00 mq	24491,00 mq	0,1	2449,10 mq	0,00 m	
Centrale termica esterna	16,50 mq	24,00 mq	0,7	16,80 mq	7,00 m	T
vasca antincendio con cabina pompe	30,00 mq	36,00 mq	0,4	14,40 mq	0,00 m	T
n°2 tettoie con struttura in ferro (ABUSIVE)	51,00 mq	51,00 mq	0,0	0,00 mq	5,00 m	T
Vano diruto adibito a portineria	20,00 mq	22,00 mq	0,0	0,00 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14622,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14622,02 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato ha per quota l'intero della particella n°1, quota 1/1.

L'immobile ricadente in zona destinata ad attività industriale "D", del PRG vigente del comune di Frosinone (FR). L'opificio è costituito da unico piano terra al quale si accede da via Armando Vona snc, attraversando il cancello scorrevole in ferro e piazzale circostante al capannone, si accede agli uffici /servizi tramite portone in alluminio mentre per la restante parte del capannone si accede o tramite porte in ferro o tramite portoni in ferro carrabili, vedasi planimetria stato di fatto.

L'opificio è costituito da:

- n°3 ambienti adibiti a magazzino/attività produttiva, aventi superficie totale netta di circa 9.044,00 mq;
- n°1 locale adibito a reparto prodotti infiammabili della superficie netta di circa 283,00 mq;
- n°1 locale adibito a lavaggio della superficie netta di circa 129,00 mq;
- n°1 zona adibita ad esposizione avente superficie netta di circa 394,00 mq;
- n°3 uffici aventi superficie netta totale di (22,50+29,00+7)mq = 58,50 mq;
- n°1 archivio avente superficie netta di circa 16,60 mq
- n°5 servizi (bagni) avente superficie totale netta di circa (32,00+22,50+52,00+9,50)= 116,00 mq;
- n°1 vano adibito ad infermeria avente superficie netta di circa 22,70 mq;
- n°1 vano adibito a vivande avente superficie netta di circa 18,00 mq;
- n°1 sala mensa avente superficie netta di circa 94,00 mq;
- n°5 disimpegni aventi superficie netta totale di circa (51,00+15,50+37,70+67,00+45,00)mq=216,20 mq;
- n°2 locali adibiti a spogliatoi aventi superficie netta totale di circa (42,60+21,00)mq=63,60 mq;
- n°1 locale adibito a lavaggio pezzi della superficie netta di circa 75,00 mq;

- n°1 locale adibito a sala compressore della sup. netta di circa 51,00 mq;
- n°1 vano adibito a carica batterie della sup. netta di circa 21,00 mq;
- n°1 vano adibito a autoclave della sup. netta di circa 22,40 mq;
- n°1 vano adibito a centrale termica, con accesso dall'esterno del capannone della sup. netta di circa 74,00 mq.

Esternamente al capannone è presente:

- n°1 locale adibito a centrale termica, della sup. netta di circa 16,50 mq;
- n°2 locali adibiti a cabina elettrica della sup. netta totale di circa 29,40 mq (non considerata nel calcolo della superficie convenzionale in quanto considerati nel bene n°2);
- n°1 vasca antincendio con cabina pompe, della sup. tot. di circa 36,00 mq;
- n°2 tettoie con struttura in ferro della sup. totale di circa 51,00 mq (non considerata nel calcolo della superficie convenzionale);
- n°1 vano diruto adibito a portineria della sup. di circa 22,00 mq (non considerata nel calcolo della superficie convenzionale).

N:B.

Al capannone industriale sono stati decurtati circa 70,00 mq in quanto non ricadenti nella particella pignorata. Nello specifico i mq frazionati sono stati 63,00 mq in quanto intestati ad altra ditta.

Tutti i locali adibiti a servizi, uffici, sala mensa, spogliatoi ecc. sono stati considerati come unico blocco del capannone, considerando un valore come magazzino, in quanto non hanno un valore superiore perchè da ristrutturare completamente.

Sulla particella pignorata è inoltre presente una rampa in cemento armato della lunghezza di circa 25,00 ml per manutenzione automezzi, n°2 box in blocchi privi di copertura della sup tot. di circa 32,00 mq ed un pozzo.

Il piazzale pavimentato pignorato, è stato valutato a circa € 50,00/mq con coefficiente convenzionale.

Il terreno non pavimentato è stato valutato a circa € 40,00/mq con coefficiente convenzionale in quanto essendo terreno edificabile (ricadente in zona ASI) può essere richiesto l'ampliamento dello stesso capannone.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica	29,40 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	4,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Descrizione bene

Il bene n°2, costituito da cabina elettrica ha per quota l'intero della particella n°129, quota 1/1. L'immobile ricadente in zona destinata ad attività industriale "D", del PRG vigente del comune di Frosinone (FR).

La cabina è costituita da n°2 ambienti della superficie totale lorda di circa 38,00 mq, uno a disposizione dell'Enel e l'altro a disposizione della ditta esecutata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 45.319,09 Piano T
Dal 21/11/2024 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 45.231,14 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 129, Zc. 2 Categoria D1 Rendita € 173,53 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.			ASTE GIUDIZIARIE	catastale		
	36	1	1	2	D7				45231,14 €	T

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale dell'opificio risalente al 18/07/1977 con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6.6) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nella mancata rappresentazione delle diverse tramezzature interne avvenute per la suddivisione della sala mensa e degli spogliatoi;
- nella mancata rappresentazione di altra tramezzatura interna per realizzare una zona lavaggio;
- nella realizzazione di n°3 aperture su tramezzature interne nella zona servizi wc;
- nella mancata rappresentazione di diverse porte esterne, n°5 porte di uscita piccole ed un portone di accesso carrabile già presenti nel progetto di variante autorizzata nel 1980;
- nella mancata rappresentazione della centrale termica esterna autorizzata nel 1980;
- nella mancata rappresentazione di n°2 tettoie adiacenti al capannone della superficie di circa 50,00 mq prive di titoli abilitativi;
- nella mancata chiusura della porta interna che dava accesso al locale adibito a magazzino prodotti infiammabili;
- nella mancata rappresentazione del locale portineria (in totale decadenza);
- nella mancata rappresentazione della vasca antincendio con il locale pompe (in totale decadenza).

Da considerare che doveva essere presentata variazione catastale dopo la variante al capannone autorizzata e realizzata nel 1980, cosa che non è stata fatta, in quanto la planimetria catastale attuale è datata 1977.

Per tali difformità è stata presentata variazione catastale (frazionamento) in quanto la superficie del capannone presente in planimetria corrispondeva a tutto il capannone e non solo a quella pignorata, oltre alla mancata rappresentazione della centrale termica.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con la documentazione progettuale presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Frosinone si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Sulla struttura precompressa le tamponature perimetrali al capannone sono state realizzate poggiando i pannelli esternamente ai pilastri mentre negli elaborati grafici approvati sono state poste a filo esterno ai pilastri, tale difformità ha apportato un incremento di volume e di superficie alla struttura, in quanto su tutto il perimetro sono stati realizzati circa 30,00 cm in più, ma comunque rientrante nel 2% previsto dalla legge;
- realizzazione di ulteriori tramezzature interne di secondaria importanza;
- nella chiusura di una porta interna e di due porte esterne (o meglio mai realizzate);
- nell'ampliamento della porta di accesso al locale infiammabile;
- nell'apertura di due porte esterne piccole (o meglio già realizzate nel montaggio dei pannelli prefabbricati in quanto già previste nello strutturale.
- realizzazione di n°2 tettoie con struttura in ferro della superficie totale di circa 50 mq adiacenti al capannone, prive di titoli abilitativi.

In riferimento alla cabina elettrica si osservano le difformità consistenti nella diversa sagoma e del posizionamento della stessa rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali, pur restando della stessa dimensione di quella autorizzata (vedasi allegato n°6.7-6.8).





BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	129		2	D1				173,53 €	T	

Corrispondenza catastale



Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale dell'opificio risalente al 18/07/1977 in cui viene riportata la cabina elettrica, con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6.6) non si riscontrano difformità.



Corrispondenza tra elaborati grafici della concessione a costruire del 1977 per variante e lo stato di fatto.

In riferimento alla cabina elettrica si osservano le difformità consistenti nella diversa sagoma e del posizionamento della stessa rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali, pur restando della stessa dimensione di quella autorizzata (vedasi allegato n°6.7-6.8).



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Da quanto potuto constatare **non sono state pignorate tutte le particelle che rappresentano l'area esterna dell'opificio racchiuse dalla recinzione.** Si è rilevato che non sono state pignorate le part.lle n° 86 - 90 - 93 sul lato nord-est del capannone (di cui parte espropriata a favore di ANAS nel 1974 per allargamento dell'autostrada), **non pignorate le particelle n°2 e 482** (intestate alla **** Omissis ****) e **la part. n°503** (non intestata alla ditta eseguita **** Omissis **** ma in loro possesso, in quanto contenuta nella recinzione sin dal 1978), che insieme alla **strada vicinale dei Ponticelli**, costituiscono porzione del piazzale al lato ovest del capannone contenuti all'interno della recinzione e ostruiscono il passaggio lungo il perimetro del capannone. Ma che comunque non intercludono l'accesso all'opificio in quanto l'area esterna rappresentata dalla part. 1 (pignorata) ha una estensione di circa 38.900,00 mq esclusa l'area di sedime del capannone che occupa circa 11.004,00 mq (vedasi planimetria allegata, allegato 6.4).

Nell'ultimo decennio l'opificio è stato oggetto di furti consistenti nel prelievo di tombini in ghisa presenti sia internamente al capannone che esternamente sul piazzale, sono stati sfilati tutti i cavi elettrici, sono stati rubati gli estintori, ed i trasformatori nella cabina elettrica, risultano inoltre rotti i sanitari su tutti i servizi wc. Risultano essere stati smontati e rubati i caloriferi in ghisa, ecc (vedasi allegato n°3 - fotografico).



In riferimento alle superfici assentite e collaudate nonché rilasciato certificato di conformità si è rilevato che sia negli elaborati grafici presenti negli archivi comunali che in quelli presenti presso l'archivio di Roma del Genio Civile, **le tamponature perimetrali risultano essere a filo pilastri esterni (allineati) mentre nello stato di fatto si è rilevato che le tamponature sono state realizzate all'esterno del filo pilastro occupando una superficie di circa 30 cm oltre l'assentito per tutto il perimetro del capannone industriale. Da verifica pertanto risulta avere una superficie di circa 172,00 mq in più oltre l'assentito ma che cmq rientra nella tolleranza del 2% prevista dalla legge.**

Da sovrapposizione del catastale con immagini di google maps è risultato che uno spigolo del capannone pignorato (lato sinistro all'ingresso da lato strada) ricade su due particelle non pignorate e precisamente su via vicinale dei Ponticelli e sulla particella n°503, per una superficie totale di circa 70,00 mq (frazionate dopo rilievo topografico circa 63,00 mq in quanto appartenenti ad altra ditta). **Pertanto dovrà essere realizzato un muro a confine con tale parte non pignorata così come rappresentato in planimetria 6.9 vedasi anche planimetrie 6.2 e 6.3.**

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Il capannone industriale realizzato negli anni 70 si presenta in stato di abbandono in quanto negli ultimi 15 anni non è stato utilizzato. La struttura verticale portante risulta costituita da pilastri precompressi in c.a. dalle dimensioni 60cmx60 cm e da pannelli precompressi in c.a. utilizzati come tamponatura perimetrale esterna le quali risultano in buono stato conservativo.

La copertura con struttura portante in travi precomprese in c.a. si presenta coperta parte con lastre di cemento amianto e parte con lastre di policarbonato semitrasparenti atte ad illuminare il capannone. Le travi precomprese orizzontali di copertura risultano in buono stato conservativo mentre le lastre di cemento amianto ed i pannelli in policarbonato risultano in diversi punti ammalorati (con pezzi di lastre cadenti) pertanto la copertura necessita di intervento di manutenzione straordinaria consistente nel riferimento del manto di copertura (sostituzione lastre di cemento amianto e pannelli in pvc), vedasi allegato n°3 - fotografico.

Internamente l'immobile nella parte adibita a servizi (uffici, mensa, servizi wc, ecc.) si presenta da ristrutturare in quanto è stato oggetto di atti vandalici, l'impianto elettrico è da rifare in quanto i cavi risultano essere stati sfilati (rubati), la pavimentazione è in gres porcellanato nei servizi wc mentre nella parte adibita ad uffici risulta presente la moquette (ammalorata), le finestre sono in alluminio con singolo vetro, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile veniva riscaldato tramite due generatori di aria calda alimentati a gasolio della potenza di 350.000 kcal/h per una portata d'aria di circa 76.000 mc/h, con canalizzazioni in ferro zincato atte a trasportare l'aria calda nelle diverse zone del capannone industriale.

La parte adibita a servizi veniva riscaldata con caldaia a gasolio (posta sempre nel locale tecnico), tramite elementi radianti in ghisa (attualmente non più presenti in quanto rubati).

L'accesso all'immobile avviene da via Armando Vona attraverso cancello in ferro scorrevole, che da accesso al piazzale circostante il capannone (identificato dalla part. 1 in quanto graffato con il capannone), accedendo al capannone tramite porte scorrevoli in ferro oppure tramite portone in alluminio nella parte adibita a servizi (uffici, mensa, ecc., come visibile da allegato n°3 - fotografico).

Sull'area pignorata (part.1 - attuale part.1 sub.1) è presente oltre al capannone, un locale tecnico con generatore di aria calda, una cabina elettrica, un locale pompe con vasca acqua per l'impianto antincendio, una rampa in c.a. per manutenzione automezzi, delle tettoie in ferro sul lato opposto a via Le Lame ed un manufatto

adibito a suo tempo a portineria il tutto in disuso ed oggetto di furti, così come riportato in planimetria stato di fatto (allegato 6.1).

E' inoltre presente recinzione lungo il lato strada via Le Lame realizzata con muretto in c.a. e sovrastanti elementi prefabbricati mentre sul lato est si intravedono dei paletti in ferro con rete metallica (vedasi allegato n°3 - fotografico).

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

La cabina elettrica, realizzata nel 1978 si presenta in stato di abbandono in quanto negli ultimi 15 anni non è stata utilizzata.

La struttura verticale portante risulta essere stata realizzata in blocchi di tufo dello spessore di circa 30,00 cm, con sovrastante solaio orizzontale in cls.

La cabina risulta essere priva di trasformatori in quanto smontati, presumibilmente sono stati rubati, vedasi allegato n°3 - fotografico.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

L'accesso all' opificio avviene da via Armando Vona, snc, attraversando la corte perimetrale esterna identificata dalla part. 1 sub.1.

Non risultano parti comuni sulla particella n°1 sub.1 (opificio). Ma è **necessario costituire servitù di passaggio attiva sulla part. n°1, sub.1 a favore delle part. 2, 482, 86, 90 e 93.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Sul bene pignorato non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

Considerato che la ditta esecutata è proprietaria di altre particelle di terreno limitrofe oltre a quella oggetto di pignoramento e non sono state pignorate, per accedervi si **ritiene opportuno costituire servitù di passaggio attiva sulla particella pignorata (n°1 - attuale n.1 sub.1) a favore delle particelle n°2-482-86-90-93 così come da planimetria allegato 6.10.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

L'opificio realizzato negli anni 70 è costituito da struttura in cemento armata precompressa, costituita da fondazioni con plinti e bicchieri collegati tra di loro con travi rettilinee, la struttura verticale è costituita da pilastri in c.a. con pareti esterne perimetrali costituite da lastre in cemento prefabbricate. La copertura è stata realizzata con travi precomprese su cui insistono tegoli per il 30% in cemento/amianto e tegoli per il 15% in

policarbonato che fungono da lucernari. La copertura costituita dai soli tegoli in cemento/amianto ed in policarbonato, è da sostituire in quanto in diversi punti risulta in pessime condizioni (tegoli rotti che penzolano dal tetto provocando infiltrazioni d'acqua e pericolo per le persone che accedono al capannone). La gronda in diversi punti risulta essere in pericolo di caduta in quanto il vento l'ha scollegata dalle travi perimetrali.

La pavimentazione interna risulta costituita da battuto di cls per la parte adibita ad attività produttiva/magazzini, mentre per la parte adibita ad uffici e sala mensa è presente moquette ammalorata dalle infiltrazioni d'acqua.

I servizi wc risultano pavimentati con mattonelle di ceramica in gres porcellanato ammalorate, i sanitari risultano essere rotti causa atti vandalici, pertanto da ristrutturare.

L'impianto elettrico è da rifare in quanto la maggior parte dei cavi elettrici delle linee principali risultano essere stati rubati.

L'impianto termico costituito da n°2 centrali con generatori di aria calda a gasolio, riscaldavano gli ambienti di lavoro, mentre un'altro generatore termico di dimensioni minori alimentato a gasolio, riscaldava l'acqua sanitaria e l'impianto di riscaldamento nella zona servizi, uffici, ecc., al momento i radiatori in ghisa risultano essere stati smontati e rubati, in quanto l'immobile risulta libero dal oltre 15 anni ed è stato oggetto di furti ed atti vandalici oltre alla mancata manutenzione dello stesso. Vedasi allegato n°3 - fotografico.

L'impianto antincendio autorizzato, risulta in decadenza con cassette per manichette privi di manichette causa furti. Le pompe sono in stato di abbandono e disuso da oltre 15 anni.

Il terreno esclusivo perimetrale al capannone (per la parte pignorata, particella n°1) risulta essere pavimentato con asfalto per una superficie di circa 24.491.00 mq, mentre l'altra parte non pavimentata, di circa 14.300,00 mq, risulta in stato di abbandono, crescita di vegetazione spontanea. I pozzetti dei sottoservizi presenti nel piazzale e all'interno del capannone risultano essere privi dei coperchi di chiusura in ghisa, in quanto oggetto di furti.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

La cabina elettrica risulta essere stata realizzata con blocchi di tufo squadri dello spessore di circa 30,00 cm, con sovrastante solaio orizzontale, presenta un'altezza interna superiore ai 4,00 ml, con accesso dall'esterno della recinzione per la parte gestita dall'Enel, mentre ha accesso dall'interno della corte del capannone, con porta in ferro, per la parte gestita dalla ditta esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

L'opificio risulta essere libero ad eccezione di una parte identificata in planimetria stato di fatto con il nome magazzino prodotti infiammabili, per una superficie lorda di circa 300,00 mq, contenente parti metalliche come sportelli di auto e altri pezzi di carrozzeria di auto ed altri pezzi di mezzi pesanti, la quale è in possesso della ditta esecutata.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Il bene n. 2 risulta essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1976 al 14/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabrizio Kustermann	08/06/1976	4532	2666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Frosinone	25/06/1976		8034
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	18/06/1976	3498			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Il presente atto di compravendita riguarda esclusivamente il terreno, il capannone è stato realizzato a seguito di licenza di costruire autorizzata lo stesso giorno dell'atto di compravendita. Nulla osta ASI del 17/12/1975.

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1976 al 14/11/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabrizio Kustermann	08/06/1976	4532	2666
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	25/06/1976		8034
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Frosinone	18/06/1976	3498			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

L'immobile pignorato è stato realizzato successivamente all'atto di acquisto del terreno. L'atto di compravendita è riferito al solo terreno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
Reg. gen. 8128 - Reg. part. 6097
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 09/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
Reg. gen. 8128 - Reg. part. 6097
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Frosinone, si è riscontrato che il fabbricato (opificio) costituito da unico piano fuori terra ha come titoli abilitativi:

- **Licenza di costruire autorizzazione parere del 08/06/1976;**
- **Concessione a costruire n°95 prot. 4242 variante del 06/12/1977;**
- **Concessione n°491 prot. n°20417/77, variante per generatore di aria calda 22/05/1980** e per alcune modifiche interne.

Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona produttiva "D" del P.R.T. ASI art. 16.

All'interno di detta Zona possono insediarsi le attività elencate nel precedente art.8 nella voce Zone Produttive con i relativi stabilimenti industriali ed artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per i servizi del personale, aree per la sosta e manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purché facenti parte di un unico processo produttivo.

Sono altresì consentiti spacci aziendali, gestiti dalla società titolare della Assegnazione del Consorzio, nella misura massima di superficie di vendita di 70 mq, accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà e per uso esclusivo delle maestranze dipendenti della azienda.

Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici come definiti al precedente art.12:

S.A. min = 2.500 mq

I.C. max = 0,50 mq/mq

I.C.min = 0,20 mq/mq

H max = 15 ml

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

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

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

= 20 ml su strade di sezione superiore a 15 ml

D.E. min = 10 ml

D.Ab min = 20 ml

Vp > 10% di S.C.

Le recinzioni debbono avere una altezza non superiore ai 3,00 ml e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per una altezza non superiore ai 2,00 ml.

I locali accessori quali:

- cabine elettriche;
- cabine di decompressione del gas;
- manufatti per l'installazione di contatori;
- misuratori e simili;
- tettoie aperte per parcheggio

possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

La particella pignorata risulta ricadere, in tutto o in parte, all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" così come approvato dal D.M. del MATTM n. 321/2016.

Da una verifica sulle distanze, il capannone dista circa 350 ml dal fiume Sacco.

Non risultano ricadere vincoli nell'area di interesse come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 -

stralcio del PTPR tav.A e B).

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona produttiva "D" del P.R.T. ASI art. 16

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da accesso agli atti avvenuti in data 19/05/2023 e 24/05/2023 per l'immobile pignorato,

sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

- **licenza di costruire** autorizzazione parere del 08/06/1976 verbale n°76-44/3, nulla osta ASI del 17/12/1975 per la realizzazione di stabilimento a forma quadrata (n°6 campate x 6 campate interasse pilastri 16,80 m) e cabina elettrica per una superficie di mq 10.120,00.
- **Concessione a costruire n°95 prot. 4242 variante del 06/12/1977**, approvata con verbale n°76-59/1, forma dello stabilimento a C (attuale);
- **Concessione n°491 prot. n°20417/77**, variante per generatore di aria calda 22/05/1980 e per alcune modifiche interne, approvazione progetto CE verbale 78-32/4 del 05/04/1978, nulla osta ASI del 12/12/1977;
- **Concessione n°174 prot. n°3872 del 28/07/1978** per realizzazione recinzione, verbale concessione edilizia n°78-32/3 del 05/04/1978, nulla osta Asi del 21/02/1978;
- I lavori sono stati ultimati ad ottobre 1980;
- **Certificato di collaudo del 19/03/1981;**
- **Certificato di conformità del capannone del 21/07/1994;**
- DIA per rifacimento copertura n°1456 del 02/05/2003;
- Autorizzazione sismica n° 2718/75 provvedimento n°3864 in data 25/03/1976;
- **Autorizzazione sismica per variante al progetto posizione n°2031 -prot. n°8381 del 11/08/1976.**

In data 26/03/2003 la ditta **** Omissis **** presentava DIA avente prot. n°16005 per effettuare lavori di manutenzione straordinaria al capannone industriale consistenti nel sostituire la copertura realizzata in lastre ondulate di cemento amianto e lastre traslucide di policarbonato, con pannelli isolanti in acciaio a protezione multistrato tipo "Coverpan" dello spessore di 40 mm. Ma tali lavori non sono mai stati realizzati.

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.

Esistenza di dichiarazione di agibilità.

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Frosinone (FR) non risultano certificati di agibilità rilasciati.

Abusi riscontrati dal punto di vista urbanistico

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto, ed il progetto approvato (allegato n°6.8) si **sono riscontrate le seguenti difformità:**

- Realizzazione di n°2 tettoie in ferro adiacenti al fabbricato esistente della superficie totale di circa 50,00 mq;
- Realizzazione di tramezzature interne alla sala mensa in vetro e alluminio;
- Realizzazione di muro con blocchi di cls e pilastri in c.a. con sovrastante vetrata per suddividere il lato sinistro del capannone in due aree;
- Realizzazione di muro in blocchi per realizzazione zona lavaggio (lato sinistro del capannone);
- Chiusura della porta che metteva in comunicazione il reparto magazzino con il reparto materiali infiammabili;
- Realizzazione porta verso l'esterno al magazzino prodotti infiammabili;
- Realizzazione di n°3 porte piccole sul capannone ala di sinistra;
- Realizzazione tramezzature interne all'ambiente spogliatoi;
- Chiusura di una finestra sala compressor;
- Chiusura di una porta piccola per uscita verso l'esterno al capannone ala di destra (vicino centrale termica);
- Realizzazione della cabina elettrica in modo difforme (forma diversa) per la parte accessibile alla ditta esecutata, ma che ha mantenuto la stessa superficie di quanto autorizzato);
- Realizzazione della tamponatura perimetrale al capannone non a filo pilastri ma esternamente al pilastro realizzando una superficie oltre quanto autorizzato di circa 171,00 mq, ma che cmq rientra nel 2% della difformità prevista dalla legge.
- Realizzazione di n°3 aperture per porte internamente alla zona adibita a servizi (zona bagni-sala attesa);
- Realizzazione vasca antincendio e cabina pompe;
- Realizzazione cabina portineria sul lato sinistro del cancello.

Abusi riscontrati dal punto di vista sismico

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto, ed il progetto di variante presente presso gli archivi del Genio Civile di Roma (allegato n°5) si sono **riscontrate le seguenti difformità:**

- Realizzazione di n°2 tettoie in ferro adiacenti al fabbricato esistente della superficie totale di circa 50,00 mq;
- Realizzazione di tramezzature interne alla sala mensa in vetro e alluminio;
- Realizzazione di muro con blocchi di cls e pilastri in c.a. con sovrastante vetrata per suddividere il lato sinistro del capannone in due aree;
- Realizzazione di muro in blocchi per realizzazione zona lavaggio (lato sinistro del capannone);
- Realizzazione di muro in blocchi per realizzazione magazzino stoccaggio materiali infiammabili;
- Realizzazione porta verso l'esterno al magazzino prodotti infiammabili;
- Realizzazione tramezzature interne all'ambiente spogliatoi;
- Chiusura di una finestra sala compressor;
- Chiusura di una porta piccola per uscita verso l'esterno al capannone ala di destra (vicino centrale termica);
- Realizzazione della tamponatura perimetrale al capannone non a filo pilastri ma esternamente al pilastro realizzando una superficie oltre quanto autorizzato di circa 171,00 mq, ma che cmq rientra nel 2% della difformità prevista dalla legge.
- Realizzazione di n°3 aperture per porte internamente alla zona adibita a servizi (zona bagni-sala attesa);
- Realizzazione vasca antincendio e cabina pompe;
- Realizzazione cabina portineria sul lato sinistro del cancello.

- Realizzazione centrale termica esterna in blocchi di tufo della sup. lorda di circa 24,00 mq.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Dal punto di vista urbanistico:

Considerato che tutte le opere abusive su descritte dal punto di vista urbanistico sono sanabili in quanto l'immobile ricade in zona "D" produttiva ASI, pertanto è possibile presentare richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto le difformità potevano essere autorizzate sia al tempo dell'abuso che ad oggi.

In riferimento alle opere esterne consistenti nella realizzazione delle due tettoie in ferro della sup. totale di circa 50,00 mq ed al piccolo locale adibito a portineria (in totale decadenza) si consiglia la rimozione ed il trasporto a discarica in quanto i costi di sanatoria superano quelli di una nuova realizzazione. Mentre per la difformità della cabina elettrica (diversa sagoma), della vasca antincendio con locale pompe, si consiglia di sanarle insieme alle opere interne su descritte.

Dal punto di vista sismico:

Il capannone dal punto di vista sismico è dotato di certificato sismico, di collaudo e di certificato di conformità.

Per le opere esterne, come le due tettoie in ferro della sup. di circa 50,00 mq e per il locale di portineria di circa 20,00 mq (ora in decadenza) è consigliabile lo smontaggio ed il trasporto a discarica in quanto i costi di sanatoria superano quelli di nuova realizzazione.

Le opere da sanare consistono nella realizzazione di tramezzature interne per suddivisione di spazi interni (come ad esempio la realizzazione del magazzino prodotti infiammabili, della zona lavaggio, ecc.), nella realizzazione di cerchiatura in c.a. per realizzazione di porta nel locale magazzino prodotti infiammabili, nell'apertura di alcune porte interne, nella totale realizzazione del locale centrale termica esterno al capannone (vedasi rappresentazione in planimetria 6.12).

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi dal punto di vista urbanistico

Opere realizzate su corte esclusiva:

- Stima costi demolizione delle due tettoie in ferro della sup. di circa 50,00 mq comprensivi di smaltimento e trasporto a discarica (ripristino dello stato dei luoghi) ----- € 2.500,00
- Stima costi demolizione della cabina portineria di circa 20,00 mq comprensivi di smaltimento e trasporto a discarica (ripristino dello stato dei luoghi) -----€ 1.000,00
- Stima costi e oneri presentazione permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 Del D.P.R. 380/2001 presso ufficio urbanistica comprensivi di oneri da versare al comune-----€ 30.000,00
- Stima costi spese tecniche pratiche urbanistiche ----- € 3.000,00
- Stima costi pratica genio civile per oneri da versare + carotaggi + verifiche locali---- € 4.000,00
- Stima costi spese tecniche per pratica a sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/2001) per Genio Civile -----€ 3.000,00
- **Totale spese per eliminazione abusiI -----€ 43.500,00**

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, pari ad € 43.500,00+22% = € 53.000,00 per demolizione abusi tettoie e sanabilità degli abusi dal punto di vista urbanistico.

Considerato che il capannone necessita di rifacimento degli impianti in quanto oggetto di furti e degrado, si è tenuto conto di una spesa minima per riattivare i servizi nella funzione di magazzino in quanto la stima del

bene avverrà come magazzino considerato lo stato in cui verte l'immobile.

- stima costi spese per certificazione impianti mancanti -----€ 20.000,00
- stima costi per ripristino impianti danneggiati, termico, elettrico, idrico, antincendio € 300.000,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, di € 320.000,00 +IVA 22% = € 370.400,00 ai fini delle certificazioni mancanti e ripristino degli impianti.

N.B.

Il capannone necessita di urgente manutenzione straordinaria consistente nella messa in sicurezza del tetto costituito da pannelli parte contenente cemento-amianto e parte da tegoli in policarbonato trasparente i quali essendo diventati friabili a causa dell'età, devono essere sostituiti.

La copertura del capannone ha un'estensione di circa 11.000,00 mq, ed è costituita da tegoli in cemento-amianto per una superficie di circa 3.200,00 mq, da tegoli in policarbonato per una superficie di circa 1.600,00 mq e la restante parte è costituita da tegoli in cemento precompresso. Pertanto possiamo effettuare una stima per la messa in sicurezza del tetto.

Stima costi rifacimento tetto per messa in sicurezza :

- stima costi di smontaggio e trasporto a discarica, comprensivi di oneri di smaltimento dei pannelli in eternit:
sup. 3.200,00 mq x € 30,00/mq= ----- € 96.000,00
- posa in opera di pannello coibentato € 35/mq - sup. 3.200,00 mq x 35,00 mq =----- € 112.000,00
- sostituzione pannello in policarbonato € 40,00/mq - Sup. 1.600,00 x € 40,00/mq=---- € 64.000,00
- stima costi di trasporto a discarica, comprensivi di oneri di smaltimento dei vecchi pannelli in policarbonato:
sup. 1.600,00 mq x € 5,00/mq= ----- € 8.000,00
- Stima sostituzione scossalina/gronda dove distaccata (€ 50,00 ml x 120,00 ml ----- € 6.000,00
- Spese tecniche Pres. C.I.L.A presso ufficio urb.+Dir. lavori + Sicurezza ----- € 7.000,00
- Oneri da versare al comune per pres. C.I.L.A. lav. di manutenzione straordinaria----- € 1.000,00

Totale spese di messa in sicurezza del tetto ----- € 294.000,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, per messa in sicurezza della copertura di € 294.000,00 + 22% = € 359.000,00

- stima costo spese realizzazione muro per delimitazione proprietà internamente al capannone----- € 8.000,00
- stima costo spese realizzazione muro in blocchi per delimitazione area del piazzale pignorata----- € 7.000,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, pari ad € 15.000,00+22% = € 18.300,00 per delimitazione proprietà pignorata dalle altre particelle.

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, dell'opificio, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 800.700,00 (Euro ottocentomilasettecento00) arrotondabile ad € 800.000,00 (euro ottocentomila/00).

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66

BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

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

La cabina elettrica risulta avere le seguenti autorizzazioni:

- Urbanistica - autorizzata con licenza di costruire autorizzazione parere del 08/06/1976 verbale n°76-44/3 e nulla osta ASI del 17/12/1975.
- Sismica - Autorizzazione sismica per variante al progetto posizione n°2031 -prot. n°8381 del 11/08/1976.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Difformità riscontrate.

La cabina elettrica risulta essere stata approvata urbanisticamente nel 1976 con forma diversa dallo stato di fatto, anche se la superficie totale è rimasta invariata vedasi planimetria allegato n°6.7 e 6.8.

Successivamente veniva presentata variante in corso d'opera al capannone e negli elaborati grafici non veniva riproposta la cabina elettrica con la forma attuale.

La cabina elettrica è presente negli elaborati grafici sismici presso il Genio Civile di Roma, avente posizione n°2031 - prot. n°8381 del 11/08/1976, e risulta essere conforme allo stato di fatto, pertanto dal punto di vista sismico non risultano difformità.

In riferimento alla sanabilità dal punto di vista urbanistico, per diversa sagoma, è possibile sanarla inserendola nella richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 già descritta per il bene n°1.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi dal punto di vista urbanistico.

La stima dei costi per la sanabilità di tale difformità è stata considerata in unica voce nella stima dei costi della sanabilità del bene n°1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T**

L'immobile pignorato (opificio) identificato dalla part. 1 del fg. 36 (attuale part. 1 sub.1) del comune di Frosinone, ricade in "zona industriale D" del PRG vigente del comune di Frosinone (FR) (vedasi allegato n°8).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici. Da accesso agli atti non sono emersi atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura. Non si sono riscontrati ne oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli



BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

L'immobile pignorato (Cabina elettrica) identificata dalla part. 129 del fg. 36 del comune di Frosinone, ricade in "zona industriale D" del PRG vigente del comune di Frosinone (FR) (vedasi allegato n°8).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici. Non si sono riscontrati né oneri di natura condominiale né di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T**

L'immobile pignorato è costituito da capannone industriale situato a Frosinone in via le Lame, snc, identificato al N.C.E.U. al fg. 36, part. 1, sub.1, categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) avente superficie tot. lorda di circa 11.004 mq (di cui circa 1.221,00 mq ad uso uffici e servizi e la restante parte ad uso deposito/magazzino - attività produttiva), costituito da unico piano terra e area esterna di circa 38.800,00 mq di cui circa 24.491,00 mq pavimentati. E' inoltre presente una centrale termica esterna al capannone avente sup. lorda di circa 24,00 mq ed una cabina elettrica di sup. lorda di circa 38,00 mq (identificata dal bene n.2). Da documentazione catastale e da sovrapposizione del catastale con immagini di google maps, l'immobile ricadeva per circa 63,00 mq su area non pignorata, pertanto tale superficie è stata decurtata dal calcolo della consistenza dello stesso e costituito frazionamento catastale del capannone con il quale è stato creato il sub.1 della particella n.1. L'immobile sito nella zona a destinazione produttiva "zona D (P.R.T. A.S.I.)", ricade il tutto o in parte all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del fiume sacco" da cui dista circa 350,00 metri (vedasi C.D.U. allegato). Il capannone industriale dista circa 7,00 km dal centro urbano di Frosinone, è a circa 6,00 km dal casello autostradale di Frosinone e a circa 3,00 km da quello di Ferentino, pertanto è facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività artigianale produttiva. Il capannone pignorato costituito da unico piano terra, con struttura portante in c.a. precompresso è stato realizzato con licenza di costruire del 1976 e successiva variante del 1977 "concessione a costruire n°95 prot. n°4242 del 06/12/1977". La recinzione è stata realizzata successivamente con concessione edilizia n°174 prot. n°3872 del 28/07/1978. Tale recinzione è stata realizzata su tre lati inglobando anche le particelle n°2, 503 e la strada vicinale non pignorate, come evidenziato nella planimetria 6.3 e 6.4.

Da sopralluoghi effettuati così come visibile da allegato n°3 - fotografico, l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria per messa in sicurezza del tetto (i tegoli in fibra di cemento/amianto così come quelli in polycarbonato necessitano di essere sostituiti in quanto diventati friabili) a causa dell'età (realizzato nel 1978). L'accesso all'immobile avviene da via le lame, snc, attraverso cancello scorrevole in ferro, attraversando il piazzale perimetrale al capannone ed accedendo al portone in vetro/alluminio per la zona uffici e servizi ed accedendo a portoni in ferro per accesso carrabile ai locali magazzini.

Identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7**

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

Premesso:

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero ad eccezione di una parte a disposizione della ditta esecutata;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili industriali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per (l'opificio) in zona industriale, considerato che si presenta da ristrutturare, con gli impianti da rifare, presenza di concessione a costruire, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq. 1000,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Frosinone, per immobili ricadenti in zona produttiva considerati: - capannoni industriali in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 600,00 ad un max. di €/mq. 800,00; - magazzini in stato conservativo normale, da un minimo di €/mq. 500,00 ad un max. di €/mq. 700,00;
- considerato che il capannone industriale necessita di manutenzione straordinaria e che gli impianti sono tutti da rifare, si è ritenuto opportuno considerare il capannone con il valore omi di un magazzino, in quanto anche gli uffici e gli atri servizi sono da rifare;
- **Pertanto si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 500,00**, (per l'immobile opificio che necessita di ristrutturazione e rifacimento sia dei servizi che degli impianti) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (opificio rifinito e finito di realizzare nel 1980, che attualmente necessita di manutenzione straordinaria, della posizione (in zona industriale "D" del PRG del comune di Frosinone), in stato conservativo abbandonato, con concessione a costruire del 1976, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 14.622,02 x € 500,00/mq. x 100% =	-----	€ 7.311.010,00
Detrazione per sanabilità, messa in sicurezza, ripristino impianti, ecc.	-----	€ - 800.700,00
Detrazione per costituire servitù di passaggio attiva sulla particella pignorata (n°1 sub.1) a favore delle particelle n°2-482-86-90-93	-----	€ - 2.000,00
TOTALE	-----	€ 6.508.310,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pertanto pari ad € 6.508.310,00 arrotondabile ad € 6.508.000,00 (seimilionicinquecentottomila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □



- **Bene N° 2** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T
Trattasi di cabina impianto elettrico a servizio del capannone identificato dalla particella n°1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 129, Zc. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Premesso:

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta libero;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili industriali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per (cabina elettrica/locale caldaia) in zona industriale, considerato che si presenta in stato di abbandono, da un min. di €/mq. 300,00 ad un max. di €/mq. 400,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento secondo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Frosinone, per immobili ricadenti in zona produttiva non è presente la cabina elettrica,
- Pertanto si ritiene corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 350,00 (per l'immobile cabina elettrica).

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 38,00 x € 350,00/mq. x 100% = ----- € 13.300,00

Detrazione per sanabilità, già considerati nella descrizione del bene n°1 ----- € 00,00

TOTALE -----= € 13.300,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pertanto pari ad € 13.300,00 arrotondabile ad € 13.000,00 (euro tredicimila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	14622,02 mq	500,00 €/mq	€ 7.311.010,00	100,00%	€ - 803.010,00	€ 6.508.000,00
Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T	38,00 mq	350,00 €/mq	€ 13.300,00	100,00%	€ - 300,00	€ 13.000,00
LOTTO UNICO VALORE FINALE DI STIMA:						€ 6.521.000,00





LOTTO N°1 - Valore finale di stima: € 6.521.000,00



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.



Pico, li 03/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quaranta Antonino



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Documentazione sismica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Documenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico PRG - PTPR
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Certificato di destinazione urbanistica



**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T.**

L'immobile pignorato è costituito da capannone industriale situato a Frosinone in via le Lame, snc, identificato al N.C.E.U. al fg. 36, part. 1, sub.1, categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) avente superficie tot. lorda di circa 11.004 mq (di cui circa 1.221,00 mq ad uso uffici e servizi e la restante parte ad uso deposito/magazzino - attività produttiva), costituito da unico piano terra e area esterna di circa 38.800,00 mq di cui circa 24.491,00 mq pavimentati. E' inoltre presente una centrale termica esterna al capannone avente sup. lorda di circa 24,00 mq ed una cabina elettrica di sup. lorda di circa 38,00 mq (identificata dal bene n.2).

Da documentazione catastale e da sovrapposizione del catastale con immagini di google maps, l'immobile ricadeva per circa 63,00 mq su area non pignorata, pertanto tale superficie è stata decurtata dal calcolo della consistenza dello stesso e costituito frazionamento catastale del capannone con il quale è stato creato il sub.1 della particella n.1. L'immobile sito nella zona a destinazione produttiva "zona D (P.R.T. A.S.I.)", ricade il tutto o in parte all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del fiume sacco" da cui dista circa 350,00 metri (vedasi C.D.U. allegato). Il capannone industriale dista circa 7,00 km dal centro urbano di Frosinone, è a circa 6,00 km dal casello autostradale di Frosinone e a circa 3,00 km da quello di Ferentino, pertanto è facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività artigianale produttiva. Il capannone pignorato costituito da unico piano terra, con struttura portante in c.a. precompresso è stato realizzato con licenza di costruire del 1976 e successiva variante del 1977 "concessione a costruire n°95 prot. n°4242 del 06/12/1977".

La recinzione è stata realizzata successivamente con concessione edilizia n°174 prot. n°3872 del 28/07/1978. Tale recinzione è stata realizzata su tre lati inglobando anche le particelle n°2, 503 e la strada vicinale non pignorate, come evidenziato nella planimetria 6.3 e 6.4. Da sopralluoghi effettuati così come visibile da allegato n°3 - fotografico, l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria per messa in sicurezza del tetto (i tegoli in fibra di cemento/amianto così come quelli in policarbonato necessitano di essere sostituiti in quanto diventati friabili) a causa dell'età (realizzato nel 1978). L'accesso all'immobile avviene da via le lame, snc, attraverso cancello scorrevole in ferro, attraversando il piazzale perimetrale al capannone ed accedendo al portone in vetro/alluminio per la zona uffici e servizi ed accedendo a portoni in ferro per accesso carrabile ai locali magazzini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7.

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

Destinazione urbanistica: Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Frosinone, si è riscontrato che il fabbricato (opificio) costituito da unico piano fuori terra ha come titoli abilitativi: - licenza di costruire autorizzazione parere del 08/06/1976; - Concessione a costruire n°95 prot. 4242 variante del 06/12/1977; - Concessione n°491 prot. n°20417/77, variante per generatore di aria calda 22/05/1980 e per alcune modifiche interne. Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona produttiva "D" del P.R.T. ASI art. 16. All'interno di detta Zona possono insediarsi le attività elencate nel precedente art.8 nella voce Zone Produttive con i relativi stabilimenti industriali ed artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per i servizi del personale, aree per la sosta e manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purché facenti



parte di un unico processo produttivo. Sono altresì consentiti spacci aziendali, gestiti dalla società titolare della Assegnazione del Consorzio, nella misura massima di superficie di vendita di 70 mq, accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà e per uso esclusivo delle maestranze dipendenti della azienda. Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici come definiti al precedente art.12: S.A. min = 2.500 mq I.C. max = 0,50 mq/mq I.C.min = 0,20 mq/mq H max = 15 ml D.C. min = H/2 con un minimo di 5 ml D.S.min = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore a 15 ml D.E. min = 10 ml D.Ab min = 20 ml Vp > 10% di S.C. Le recinzioni debbono avere una altezza non superiore ai 3,00 ml e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per una altezza non superiore ai 2,00 ml. I locali accessori quali: - cabine elettriche; - cabine di decompressione del gas; - manufatti per l'installazione di contatori; - misuratori e simili; - tettoie aperte per parcheggio possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile a salvaguardia dei diritti dei confinanti. La particella pignorata risulta ricadere, in tutto o in parte, all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del Fiume Sacco" così come approvato dal D.M. del MATTM n. 321/2016. Da una verifica sulle distanze, il capannone dista circa 350 ml dal fiume Sacco. Non risultano ricadere vincoli nell'area di interesse come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B).

• **Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T**

Trattasi di cabina impianto elettrico a servizio del capannone identificato dalla particella n°1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 129, Zc. 2, Categoria D1.

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona produttiva "D" del P.R.T. ASI art. 16.

LOTTO N°1 - Prezzo base d'asta: € 6.521.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO PREZZO BASE D'ASTA: € 6.521.000,00

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7	Superficie	14622,02 mq
Stato conservativo:	<p>Il capannone industriale realizzato negli anni 70 si presenta in stato di abbandono in quanto negli ultimi 15 anni non è stato utilizzato. La struttura verticale portante risulta costituita da pilastri precompressi in c.a. dalle dimensioni 60cmx60 cm e da pannelli precompressi in c.a. utilizzati come tamponatura perimetrale esterna le quali risultano in buono stato conservativo. La copertura con struttura portante in travi precomprese in c.a. si presenta coperta parte con lastre di cemento amianto e parte con lastre di policarbonato semitrasparenti atte ad illuminare il capannone. Le travi precomprese orizzontali di copertura risultano in buono stato conservativo mentre le lastre di cemento amianto ed i pannelli in policarbonato risultano in diversi punti ammalorati (con pezzi di lastre cadenti) pertanto la copertura necessita di intervento di manutenzione straordinaria consistente nel riferimento del manto di copertura (sostituzione lastre di cemento amianto e pannelli in pvc), vedasi allegato n°3 - fotografico. Internamente l'immobile nella parte adibita a servizi (uffici, mensa, servizi wc, ecc.) si presenta da ristrutturare in quanto è stato oggetto di atti vandalici, l'impianto elettrico è da rifare in quanto i cavi risultano essere stati sfilati (rubati), la pavimentazione è in gres porcellanato nei servizi wc mentre nella parte adibita ad uffici risulta presente la moquette (ammalorata), le finestre sono in alluminio con singolo vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile veniva riscaldato tramite due generatori di aria calda alimentati a gasolio della potenza di 350.000 kcal/h per una portata d'aria di circa 76.000 mc/h, con canalizzazioni in ferro zincato atte a trasportare l'aria calda nelle diverse zone del capannone industriale. La parte adibita a servizi veniva riscaldata con caldaia a gasolio (posta sempre nel locale tecnico), tramite elementi radianti in ghisa (attualmente non più presenti in quanto rubati). L'accesso all'immobile avviene da via Armando Vona attraverso cancello in ferro scorrevole, che da accesso al piazzale circostante il capannone (identificato dalla part. 1 in quanto graffiato con il capannone), accedendo al capannone tramite porte scorrevoli in ferro oppure tramite portone in alluminio nella parte adibita a servizi (uffici, mensa, ecc., come visibile da allegato n°3 - fotografico). Sull'area pignorata (part.1 - attuale part.1 sub.1) è presente oltre al capannone, un locale tecnico con generatore di aria calda, una cabina elettrica, un locale pompe con vasca acqua per l'impianto antincendio, una rampa in c.a. per manutenzione automezzi, delle tettoie in ferro sul lato opposto a via Le Lame ed un manufatto adibito a suo tempo a portineria il tutto in disuso ed oggetto di furti, così come riportato in planimetria stato di fatto (allegato 6.1). E' inoltre presente recinzione lungo il lato strada via Le Lame realizzata con muretto in c.a. e sovrastanti elementi prefabbricati mentre sul lato est si intravedono dei paletti in ferro con rete metallica (vedasi allegato n°3 - fotografico).</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile pignorato è costituito da capannone industriale situato a Frosinone in via le Lame, snc, identificato al N.C.E.U. al fg. 36, part. 1, sub.1, categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) avente superficie tot. lorda di circa 11.004 mq (di cui circa 1.221,00 mq ad uso uffici e servizi e la restante parte ad uso deposito/magazzino - attività produttiva), costituito da unico piano terra e area esterna di circa 38.800,00 mq di cui circa 24.491,00 mq pavimentati. E' inoltre presente una centrale termica esterna al capannone avente sup. lorda di circa 24,00 mq ed una cabina elettrica di sup. lorda di circa 38,00 mq (identificata dal bene n.2). Da documentazione catastale e da sovrapposizione del catastale con immagini di google maps, l'immobile ricadeva per circa 63,00 mq su area non pignorata, pertanto tale superficie è stata decurtata dal calcolo della consistenza dello stesso e costituito frazionamento catastale del capannone con il quale è stato creato il sub.1 della particella n.1. L'immobile sito nella zona a destinazione produttiva "zona D (P.R.T. A.S.I.)", ricade il tutto o in parte all'interno del perimetro del S.I.N. "Bacino del fiume sacco" da cui dista circa 350,00 metri (vedasi C.D.U. allegato). Il capannone industriale dista circa 7,00 km dal centro urbano di Frosinone, è a circa 6,00 km dal casello autostradale di Frosinone e a circa 3,00 km da quello di Ferentino, pertanto è facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività artigianale produttiva. Il capannone pignorato costituito da unico piano terra, con struttura portante in c.a. precompresso è stato realizzato con licenza di costruire del 1976 e successiva variante del 1977 "concessione a costruire n°95 prot. n°4242 del 06/12/1977". La recinzione è stata realizzata successivamente con concessione edilizia n°174 prot. n°3872 del 28/07/1978. Tale</p>		



Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 4ccd502280e87ab77ebf5151f555e66

	recinzione è stata realizzata su tre lati inglobando anche le particelle n°2, 503 e la strada vicinale non pignorate, come evidenziato nella planimetria 6.3 e 6.4. Da sopralluoghi effettuati così come visibile da allegato n°3 - fotografico, l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria per messa in sicurezza del tetto (i tegoli in fibra di cemento/amianto così come quelli in policarbonato necessitano di essere sostituiti in quanto diventati friabili) a causa dell'età (realizzato nel 1978). L'accesso all'immobile avviene da via le lame, snc, attraverso cancello scorrevole in ferro, attraversando il piazzale perimetrale al capannone ed accedendo al portone in vetro/alluminio per la zona uffici e servizi ed accedendo a portoni in ferro per accesso carrabile ai locali magazzini.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 2 - Locale caldaia, cabina elettrica

Ubicazione:	Frosinone (FR) - via Armando Vona, snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 129, Zc. 2, Categoria D1	Superficie	38,00 mq
Stato conservativo:	La cabina elettrica, realizzata nel 1978 si presenta in stato di abbandono in quanto negli ultimi 15 anni non è stata utilizzata. La struttura verticale portante risulta essere stata realizzata in blocchi di tufo dello spessore di circa 30,00 cm, con sovrastante solaio orizzontale in cls. La cabina risulta essere priva di trasformatori in quanto smontati, presumibilmente sono stati rubati, vedasi allegato n°3 - fotografico.		
Descrizione:	Trattasi di cabina impianto elettrico a servizio del capannone identificato dalla particella n°1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G-1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
 Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
 Reg. gen. 8128 - Reg. part. 6097
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A FROSINONE (FR) - VIA ARMANDO VONA, SNC, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
 Trascritto a Frosinone il 08/07/2020
 Reg. gen. 8128 - Reg. part. 6097
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

