

## TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Bona Gianpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Descrizione.....  | 3  |
| Lotto Unico.....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 3  |
| Titolarità.....   | 4  |
| Confini .....   | 4  |
| Consistenza .....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 5  |
| Dati Catastali.....   | 7  |
| Precisazioni.....   | 8  |
| Patti .....   | 9  |
| Stato conservativo.....   | 9  |
| 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.....  | 12 |
| Regolarità edilizia.....  | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 13 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....  | 14 |
| Riepilogo bando d'asta .....  | 16 |
| <b>Lotto Unico.....</b>   | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2018 del R.G.E.....   | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.338.200,00, di cui € 10.500,00 per i terreni censiti al FG. 29<br/>part.144-95 in enfiteusi e part. 214 livellario .....</b> | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....  | 18 |

All'udienza del 21/01/2019, il sottoscritto Ing. Di Bona Gianpaolo, con studio in Via Pascoli, 75 - 03043 - Cassino (FR), email dibona@unicas.it, PEC gianpaolo.dibona@ingpec.eu, Tel. 347 4792214, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Atina (FR) - Via Capochina snc

## DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un complesso edilizio costituito da un fabbricato urbano destinato a struttura polivalente di pubblico spettacolo posto su due livelli e da un altro fabbricato in corso di costruzione posto su cinque livelli e relativa corte adibita a parcheggio e attiguo terreno.

La struttura oggetto di stima si presenta come un insieme di elementi che formano un complesso turistico-alberghiero omogeneo ed articolato nei seguenti manufatti:

- sala polivalente di due piani;
- residence di cinque piani;
- porticato;
- locali accessori (servizi);
- locali servizi (cabine ENEL);
- spazi esterni e parcheggi (i terreni censiti al FG. 29 part.144-95-214 sono in enfiteusi)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Atina (FR) - Via Capochina snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

I terreni censiti al FG. 29 part.144-95-214 sono in enfiteusi

## CONFINI

FG.29 part.51 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

FG.29 part.55 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

FG.29 part.56 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano       |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Sala Polivalente                             | 2700,00 mq       | 2850,00 mq       | 0.8          | 2280,00 mq               | 10,00 m  | T+1         |
| Residence (in costruzione)                   | 3450,00 mq       | 3700,00 mq       | 0.3          | 1110,00 mq               | 3,60 m   | T+1+2+3+4+5 |
| Porticato                                    | 170,00 mq        | 190,00 mq        | 0.25         | 47,50 mq                 | 0,00 m   | T           |
| Locali Accessori                             | 150,00 mq        | 180,00 mq        | 0.5          | 90,00 mq                 | 0,00 m   | T           |
| Parcheggio                                   | 15000,00 mq      | 15000,00 mq      | 0.18         | 2700,00 mq               | 0,00 m   |             |
| Corte  | 4000,00 mq       | 4000,00 mq       | 0.1          | 400,00 mq                | 0,00 m   |             |
| Cabina ENEL                                  | 50,00 mq         | 55,00 mq         | 0.2          | 11,00 mq                 | 2,80 m   | T           |
| Corte FG. 29 part. 144-214-95 (Enfiteusi)    | 2100,00 mq       | 2100,00 mq       | 0,025        | 52,50 mq                 | 0,00 m   |             |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>6691,00 mq</b>        |          |             |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |             |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>6691,00 mq</b>        |          |             |

Nella consistenza delle coorte non sono state considerate i terreni in enfiteusi censiti al FG.29 part.144-95-214 per un totale di circa 2100mq. Per tali terreni è stato considerato un valore relativo al solo diritto di superficie.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 12/01/1975 al 28/08/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 97<br>Qualità Vigneto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 05 60<br>Reddito dominicale € 4,77<br>Reddito agrario € 3,18             |
| Dal 12/01/1975 al 28/08/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 96<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 32 18<br>Reddito dominicale € 15,79<br>Reddito agrario € 9,14         |
| Dal 18/05/1976 al 15/06/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 95<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 04 75<br>Reddito dominicale € 1,84<br>Reddito agrario € 1,72          |
| Dal 18/05/1976 al 15/06/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 144<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 14 53<br>Reddito dominicale € 6,63<br>Reddito agrario € 5,25         |
| Dal 18/05/1976 al 29/09/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 200<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 0 18 40<br>Reddito dominicale € 8,00<br>Reddito agrario € 5,00 |
| Dal 18/05/1976 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 95<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 04 75<br>Reddito dominicale € 1,84<br>Reddito agrario € 1,72          |
| Dal 01/09/1976 al 08/06/1983 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 214<br>Qualità Vigneto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 03 00<br>Reddito dominicale € 2,56                                      |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Reddito agrario € 1,70   |
| Dal 01/09/1976 al 10/06/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 90<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 05 83<br>Reddito dominicale € 2,86<br>Reddito agrario € 1,66 |
| Dal 01/09/1976 al 10/06/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 89<br>Qualità Vigneto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 07 91<br>Reddito dominicale € 6,74<br>Reddito agrario € 4,49             |
| Dal 24/07/1985 al 05/06/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 57<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 08 33<br>Reddito dominicale € 4,09<br>Reddito agrario € 3,87          |
| Dal 15/06/1989 al 05/02/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 214<br>Qualità Vigneto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 03 00<br>Reddito dominicale € 2,56<br>Reddito agrario € 1,70            |
| Dal 15/06/1989 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 144<br>Qualità Seminativo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00 14 53<br>Reddito dominicale € 5,63<br>Reddito agrario € 5,25         |
| Dal 29/09/1992 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 200<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 0 18 40  |
| Dal 26/06/1996 al 25/05/2000 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 341<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 82 89<br>Reddito dominicale € 40,67<br>Reddito agrario € 38,53       |
| Dal 10/06/1997 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 90<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 05 83<br>Reddito dominicale € 2,86<br>Reddito agrario € 1,66 |
| Dal 10/06/1997 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 29, Part. 89<br>Qualità Vigneto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 07 91<br>Reddito dominicale € 6,74<br>Reddito agrario € 4,49             |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 28/08/1997 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 96<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 32 18<br>Reddito dominicale € 15,79<br>Reddito agrario € 9,14 |
| Dal 28/08/1997 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 97<br>Qualità Vigneto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 05 60<br>Reddito dominicale € 4,77<br>Reddito agrario € 3,18              |
| Dal 26/05/1999 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 29, Part. 200, Sub. 5<br>Categoria F3<br>Piano T-1  |
| Dal 26/05/1999 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 29, Part. 200, Sub. 3<br>Categoria D3<br>Rendita € 16.300,00  |
| Dal 26/05/1999 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 29, Part. 200, Sub. 4<br>Categoria D1<br>Rendita € 117,24<br>Piano T  |
| Dal 26/05/1999 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 29, Part. 200, Sub. 2<br>Categoria F3<br>Piano T  |
| Dal 05/06/1999 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 57<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 08 33<br>Reddito dominicale € 4,09<br>Reddito agrario € 3,87           |
| Dal 05/02/2000 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 214<br>Qualità Vigneto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00 03 00<br>Reddito dominicale € 2,56<br>Reddito agrario € 1,70             |
| Dal 25/05/2000 al 13/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 29, Part. 341<br>Qualità Seminativo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 82 89<br>Reddito dominicale € 40,67<br>Reddito agrario € 38,53        |

#### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Dati identificativi     | Dati di classamento |
|                         |                     |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
|         | 29     | 200   | 2    |            | F3        |        |             |                      |          | T     |          |
|         | 29     | 200   | 3    |            | D3        |        |             |                      | 16300 €  |       |          |
|         | 29     | 200   | 5    |            | F3        |        |             |                      |          | T-1   |          |
|         | 29     | 200   | 4    |            | D1        |        |             |                      | 117,24 € | T     |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                     |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                     |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità             | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 29                   | 200   |      |       |                     | Ente Urbano         |        | 0 18 40 mq           |                    |                 |          |  |
| 29                   | 89    |      |       |                     | Vigneto             | U      | 00 07 91 mq          | 6,74 €             | 4,49 €          |          |  |
| 29                   | 57    |      |       |                     | Seminativo          | 2      | 00 08 33 mq          | 4,09 €             | 3,87 €          |          |  |
| 29                   | 90    |      |       |                     | Seminativo arborato | 2      | 00 05 83 mq          | 2,86 €             | 1,66 €          |          |  |
| 29                   | 144   |      |       |                     | Seminativo          | 3      | 00 14 53 mq          | 5,63 €             | 5,25 €          |          |  |
| 29                   | 95    |      |       |                     | Seminativo          | 3      | 00 04 75 mq          | 1,84 €             | 1,72 €          |          |  |
| 29                   | 214   |      |       |                     | Vigneto             | U      | 00 03 00 mq          | 2,56 €             | 1,7 €           |          |  |
| 29                   | 96    |      |       |                     | Seminativo arborato | 2      | 00 32 18 mq          | 15,79 €            | 9,14 €          |          |  |
| 29                   | 97    |      |       |                     | Vigneto             | U      | 00 05 60 mq          | 4,77 €             | 3,18 €          |          |  |
| 29                   | 341   |      |       |                     | Seminativo          | 2      | 00 82 89 mq          | 40,67 €            | 38,53 €         |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

i terreni censiti al FG. 29 part.144-95-214 sono in enfiteusi

### PRECISAZIONI

i terreni censiti al FG. 29 part.144-95-214 sono in enfiteusi

## STATO CONSERVATIVO

Le strutture oggetto di stima si presentano nel seguente stato di conservazione:

- sala polivalente di due piani (buono stato di conservazione);
- residence di cinque piani (in costruzione);
- porticato (cattivo stato di conservazione);
- locali accessori (servizi) (buono stato di conservazione);
- locali servizi (cabine ENEL)(discreto stato di conservazione);
- spazi esterni e parcheggi (discreto stato di conservazione).

Nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso per ENEL SPA:

- servitù di elettrodotto sul FG. 29 part.200-57
- servitù di passaggio su FG. 29 part.200-57-87-128-88

Struttura Polivalente:

Strutturalmente è costituita da telai in cemento armato a maglia ortogonale a duplice elevazione. I solai sono realizzati da elementi prefabbricati. La copertura è costituita da elementi prefabbricati per grosse luci, in calcestruzzo precompresso, e posto su struttura prefabbricata a travi tipo canale. Le fondazioni sono realizzate da plinti su pali. Sono presenti due scale antincendio in c.a.

Residence:

La struttura si sviluppa su cinque livelli ed è formata da telai in cemento armato. I solai sono realizzati da elementi in latero cemento 20+5 cm gettati in opera. Le fondazioni sono realizzate da plinti su pali. E' presente un giunto tecnico di collegamento alla struttura polivalente. Attualmente è in corso di costruzione: la struttura risulta unicamente tamponata ed intonacata esternamente. Sono inoltre presenti le partizioni interne in mattoni forati.

Locali servizio:

è presente un vano caldaia ed altri vani accessori, tutti realizzati in c.a.

Locali Cabina Enel:

realizzato in c.a ed indipendente dalla struttura

Parcheggi:

le pavimentazioni esterne sono realizzate in:

- elementi di cls e porfido per i viali pedonali;
- in asfalto su sottofondo stabilizzato per i percorsi veicolari ed il piazzale parcheggio.

Corte:

le sistemazioni esterne sono a giardino (attualmente in abbandono)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'esecutato i beni pignorati sono pervenuti come segue:

- foglio 29, mappali 87, 88, 128, 129, 200, 144, 95 e 238: compravendita a rogito notaio Scardamaglia di Cassino del 29 settembre 1992, repertorio n. 50450 trascritto a Frosinone il 22 ottobre 1992 al n.13939 di formalità e successiva rettifica d'ufficio a tale atto trascritta a Frosinone il 15 marzo 1993, al n. 2983; decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Cassino del 21 dicembre 2001, rep. 2044 trascritto a Frosinone il 7 febbraio 2002 al n.1497 di formalità, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente ad oggetto: diritto di superficie su terreni in Atina, al foglio 29 mappali 144 e 195 e piena proprietà dei terreni in Atina, foglio 29, mappali 87, 88, 128, 129 e 200;

- foglio 29, mappali 89, 90: per compravendita a rogito notaio Bartolomucci di Roma del 10 giugno 1997, rep. 240639, trascritto a Frosinone il 8 agosto 1997 al n.12669 di formalità;

- foglio 29, mappali 96, 97: per compravendita a rogito notaio Labate Roberto di Sora del 28 agosto 1997, rep.162872, trascritto a Frosinone il 9 settembre 1997 al n.13436 di formalità;

- foglio 29, mappale 57: compravendita a rogito notaio Labate Roberto di Sora del 5 giugno 1999, rep.189349, trascritto a Frosinone il 12 giugno 1999 al n.7306 di formalità, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai quali il bene era pervenuto per atto di donazione a rogito notaio Corsetti Antonini di Atina del 24 luglio 1985, repertorio n. 47408, trascritto Frosinone il 24 settembre 1985 al n. 9389 di formalità;

- foglio 29, mappale 214: compravendita a rogito notaio Labate Roberto di Sora del 5 febbraio 2000, rep.199656, trascritto a Frosinone il 12 febbraio 2000 al n.1298 di formalità; da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al quale il bene era pervenuto per titoli non rinvenuti nel ventennio anteriore la data odierna;

- foglio 29, mappale 341: compravendita a rogito notaio Labate Roberto di Sora del 25 maggio 2000, rep.204797, trascritto a Frosinone il 3 giugno 2000 al n.6137 di formalità; da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai quali il bene era pervenuto per titoli non rinvenuti nel ventennio anteriore la data odierna.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Frosinone il 02/07/2015

Reg. gen. 10911 - Reg. part. 1457

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Scardamaglia Fernando

Data: 26/06/2015

N° repertorio: 89033

N° raccolta: 30105

- **Altro Atto** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Iscritto a Frosinone il 18/10/2016

Reg. gen. 16384 - Reg. part. 2404

Quota: 1/1

Importo: € 48.158,58

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 24.079,29

### Trascrizioni

- **Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata**

Trascritto a Frosinone il 30/10/1999

Reg. gen. 17928 - Reg. part. 14066

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

Trascritto a Frosinone il 25/01/2002

Reg. gen. 1112 - Reg. part. 895

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 07/02/2002

Reg. gen. 1897 - Reg. part. 1497

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 24/07/2018

Reg. gen. 12386 - Reg. part. 9373

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

La Destinazione Urbanistica delle aree interessate è la seguente: ZONA "ESTERNA" al perimetro dei centri abitati avente i seguenti vincoli urbanistici:

- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42/04 e smi;
- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e smi

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n.589 del 1994 rilasciata dal Comune di Atina all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di domanda presentata in data 11.05.1993 per la realizzazione di una struttura produttiva polivalente in Atina alla Via Capochina.

Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera prat.4961/98 (concessione edilizia n.589 del 1994) rilasciata dal Comune di Atina all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di domanda presentata in data 19.11.1998 per l'esecuzione di lavori di variante consistenti in: realizzazione di n.2 scale antincendio ed impianti tecnologici, muri di contenimento e sistemazione spazi esterni, compreso raccolta acque, illuminazione e parcheggio.

Autorizzazione Edilizia n.8 del 2000 rilasciata dal Comune di Atina all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di domanda presentata in data 05.06.2000 per la realizzazione di un Gazebo in ferro a servizio dell'edificio esistente.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Verbale di verifica Impianti Elettrici di messa a Terra della Overtec del 19/06/2017 regolare, Asseverazione del Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio attraverso Vigili del Fuoco del 06/08/2017 regolare, Verbale di Commissione Comunale di Vigilanza Sui Locali di Pubblica Sicurezza del 08/05/2017 regolare, certificato di agibilità del Comune di Atina del 07/10/1999 regolare.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Atina (FR) - Via Capochina snc  
Il bene pignorato consiste in un complesso edilizio costituito da un fabbricato urbano destinato a struttura polivalente di pubblico spettacolo posto su due livelli e da un altro fabbricato in corso di costruzione posto su cinque livelli e relativa corte adibita a parcheggio e attiguo terreno. La struttura oggetto di stima si presenta come un insieme di elementi che formano un complesso turistico-alberghiero omogeneo ed articolato nei seguenti manufatti: - sala polivalente di due piani; - residence di cinque piani; - porticato; - locali accessori (servizi); - locali servizi (cabine ENEL); - spazi esterni e parcheggi (i terreni censiti al FG. 29 part.144-95-214 sono in enfiteusi)  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 200, Qualità Ente Urbano - Fg. 29, Part. 89, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 200, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 29, Part. 200, Sub. 3, Categoria D3 - Fg. 29, Part. 200, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 29, Part. 200, Sub. 4, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 90, Qualità Seminativo arborato - Fg. 29, Part. 144, Qualità

Seminativo - Fg. 29, Part. 95, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 214, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 96, Qualità Seminativo arborato - Fg. 29, Part. 97, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 341, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.685.875,00

Dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio risulta che gli immobili (Locali Produttivi) nel Comune di Atina (FR) (Fascia/zona: Extraurbana R3) in stato conservativo normale variano tra un max di 300€/mq ad un min di 200€/mq. Si stabilisce pertanto un valore medio pari a circa 250€/mq

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale         |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 -<br>Complesso turistico<br>Atina (FR) - Via<br>Capochina snc | 6691,00 mq               | 250,00 €/mq     | € 1.672.750,00     | 100,00%          | € 1.672.750,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 1.672.750,00 |

Valore di stima: € 1.685.875,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento       | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 20,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 1.338.200,00, di cui € 10.500,00 per i terreni censiti al FG. 29 part.144-95 in enfiteusi e part. 214 livellario**

Sulla base dello stato di manutenzione, della vetustà del bene e della vetustà degli impianti il CTU indica nel 20% la quota di deprezzamento.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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

Cassino, li 24/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Bona Gianpaolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 15/05/2019)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia (Aggiornamento al 15/05/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 15/05/2019)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 15/05/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/05/2019)
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Verbali Sopralluogo (Aggiornamento al 26/05/2019)

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Atina (FR) - Via Capochina snc

Il bene pignorato consiste in un complesso edilizio costituito da un fabbricato urbano destinato a struttura polivalente di pubblico spettacolo posto su due livelli e da un altro fabbricato in corso di costruzione posto su cinque livelli e relativa corte adibita a parcheggio e attiguo terreno. La struttura oggetto di stima si presenta come un insieme di elementi che formano un complesso turistico-alberghiero omogeneo ed articolato nei seguenti manufatti: - sala polivalente di due piani; - residence di cinque piani; - porticato; - locali accessori (servizi); - locali servizi (cabine ENEL); - spazi esterni e parcheggi (i terreni censiti al FG. 29 part.144-95 sono in enfiteusi part.214 livellario)

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

Identificato al catasto Terreni - Fig. 29, Part. 200, Qualità Ente Urbano - Fig. 29, Part. 89, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fig. 29, Part. 200, Sub. 2, Categoria F3 - Fig. 29, Part. 200, Sub. 3, Categoria D3 - Fig. 29, Part. 200, Sub. 5, Categoria F3 - Fig. 29, Part. 200, Sub. 4, Categoria D1 al catasto Terreni - Fig. 29, Part. 57, Qualità Seminativo - Fig. 29, Part. 90, Qualità Seminativo arborato - Fig. 29, Part. 96, Qualità Seminativo arborato - Fig. 29, Part. 97, Qualità Vigneto - Fig. 29, Part. 341, Qualità Seminativo

I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Enfiteusi (1/1):

Fig. 29, Part. 144, Qualità Seminativo - Fig. 29, Part. 95, Qualità Seminativo

I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Livellario (1/1):

Fig. 29, Part. 214, Qualità Vigneto -

- Destinazione urbanistica: La Destinazione Urbanistica delle aree interessate è la seguente: ZONA "ESTERNA" al perimetro dei centri abitati avente i seguenti vincoli urbanistici: - Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42/04 e smi; - Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e smi

**Prezzo base d'asta: € 1.338.200,00, di cui € 10.500,00 per i terreni censiti al FG. 29 part.144-95 in enfiteusi e part. 214 livellario**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.338.200,00, DI CUI € 10.500,00 PER I TERRENI CENSITI AL FG. 29 PART.144-95 IN ENFITEUSI E PART. 214 LIVELLARIO**

| <b>Bene N° 1 - Complesso turistico</b>            |   |                   |            |
|---|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Atina (FR) - Via Capochina snc  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà (1/1)   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | <p>Complesso turistico</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 200, Qualità Ente Urbano - Fg. 29, Part. 89, Qualità Vigneto<br/>                     Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 200, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 29, Part. 200, Sub. 3, Categoria D3 - Fg. 29, Part. 200, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 29, Part. 200, Sub. 4, Categoria D1<br/>                     Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 90, Qualità Seminativo arborato - Fg. 29, Part. 96, Qualità Seminativo arborato - Fg. 29, Part. 97, Qualità Vigneto - Fg. 29, Part. 341, Qualità Seminativo</p>  | <b>Superficie</b> | 6743,50 mq |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Enfiteusi (1/1)   |                   |            |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreni:<br>Fg. 29, Part. 144, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 95, Qualità Seminativo - Fg. 29, Part. 214, Qualità Vigneto   |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Livellario (1/1)  |                   |            |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreni:<br>Fg. 29, Part. 214, Qualità Vigneto  |                   |            |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le strutture oggetto di stima si presentano nel seguente stato di conservazione: - sala polivalente di due piani (buono stato di conservazione); - residence di cinque piani (in costruzione); - porticato (cattivo stato di conservazione); - locali accessori (servizi) (buono stato di conservazione); - locali servizi (cabine ENEL)(discreto stato di conservazione); - spazi esterni e parcheggi (discreto stato di conservazione).   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il bene pignorato consiste in un complesso edilizio costituito da un fabbricato urbano destinato a struttura polivalente di pubblico spettacolo posto su due livelli e da un altro fabbricato in corso di costruzione posto su cinque livelli e relativa corte adibita a parcheggio e attiguo terreno. La struttura oggetto di stima si presenta come un insieme di elementi che formano un complesso turistico-alberghiero omogeneo ed articolato nei seguenti manufatti: - sala polivalente di due piani; - residence di cinque piani; - porticato; - locali accessori (servizi); - locali servizi (cabine ENEL); - spazi esterni e parcheggi (i terreni censiti al FG. 29 part.144-95-214 sono in enfiteusi) |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |            |

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Frosinone il 02/07/2015

Reg. gen. 10911 - Reg. part. 1457

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Scardamaglia Fernando

Data: 26/06/2015

N° repertorio: 89033

N° raccolta: 30105

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 24/07/2018

Reg. gen. 12386 - Reg. part. 9373

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

