

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scaccia Gianmaria, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Alatri (FR) - Via Belgio n.24

## DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato commerciale monopiano ubicato in zona periferica, località Tecchiena, adibito a bar.

Il primo accesso al bene è avvenuto in data 29/01/2020, alla presenza dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché del Custode-Professionista Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa convocazione delle parti con lettera raccomandata. Nel corso della visita si sono svolte regolarmente le operazioni peritali ed è stato redatto un verbale di sopralluogo.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È stata prodotta la documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La stessa risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si allega Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Alatri in data 12/05/2020.

## CONFINI



L'immobile pignorato confina con Via Belgio, subalterni 2-3 della stessa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, subalterno 4 bene comune non censibile, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	167,60 mq	186,80 mq	1,00	186,80 mq	0,00 m	
Portico	11,30 mq	11,30 mq	0,50	5,65 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>192,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>192,45 mq</b>		

Le due superfici scoperte esterne sono assentite come locali commerciali. La valutazione pertanto viene effettuata per intero, come se fossero coperte e verrà detratto dalla stima il costo presunto delle due tettoie mancanti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1973 al 06/03/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 80, Part. 463 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2660 Reddito dominicale € 12,36 Reddito agrario € 10,30
Dal 06/03/1981 al 30/12/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 80, Part. 463 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1500 Reddito dominicale € 6,97 Reddito agrario € 5,81
Dal 30/12/1981 al 29/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 80, Part. 463 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 415 Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario € 1,61
Dal 29/08/2002 al 09/08/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 80, Part. 463 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 415
Dal 09/08/2005 al 20/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 80, Part. 463 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 415
Dal 20/09/2005 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 80, Part. 463, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 133 mq Rendita € 2.795,63 Piano T
Dal 08/06/2006 al 12/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 80, Part. 463, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 133 mq Rendita € 2.795,63 Piano T
Dal 12/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 80, Part. 463, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 163 mq Rendita € 2.946,39 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 80, Part. 463, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.8, Cons. 163 mq Superficie catastale 191 mq mq Rendita € 2.946,39 Piano T
Dal 19/01/2016 al 30/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 80, Part. 463, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 163 mq Rendita € 3.426,23 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	80	463	1	2	C1	9	163 mq	191 mq mq	3426,23 €	T	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- è stata eliminata la parete divisoria che separava il laboratorio dal locale adiacente;
- è stata realizzata un'apertura nella muratura interna tra un locale ed il subalterno 3 della stessa proprietà;
- sul prospetto dell'ingresso laterale è stata ampliata la larghezza di un'apertura.

Per quanto sopra esposto, dovrà essere effettuata una denuncia di variazione al nuovo catasto edilizio urbano con la redazione di una nuova planimetria, previo ottenimento di Concessione Edilizia in Sanatoria secondo le modalità che verranno specificate nel paragrafo della regolarità edilizia.

I costi per la variazione catastale e le relative spese tecniche vengono stimati in € 1'000,00 e saranno detratti dal valore di stima.

## ASTE GIUDIZIARIE PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. che si riporta per completezza : "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

## PATTI

I debitori esecutati svolgono la propria attività commerciale presso l'immobile pignorato.

## ASTE GIUDIZIARIE STATO CONSERVATIVO



L'immobile versa in buono stato di conservazione per un esercizio commerciale.

## PARTI COMUNI



L'immobile pignorato non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è ubicato in località Tecchiena, in una zona periferica del Comune di Alatri. Costituisce una porzione di un fabbricato indipendente monopiano ad uso commerciale ed attualmente vi si svolge l'attività di



bar.

L'immobile è dotato di ingressi su due lati e si caratterizza per struttura mista in cemento armato e muratura, copertura piana con sovrastanti pannelli isopan ed opere di lattoneria in ferro preverniciato; esternamente i prospetti sono intonacati a civile e tinteggiati.

Dalla parte dell'ingresso secondario comprende una superficie attualmente scoperta di circa 40 mq, anch'essa destinata ad attività commerciale; lo stesso dicasi per una ulteriore superficie di circa 20 mq posta sul retro.

Internamente il fabbricato risulta suddiviso in due locali di pari metratura e comprende due bagni con antibagno.

La pavimentazione è in gres, le pareti sono tinteggiate e rivestite in ceramica ai bagni; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è del tipo a fan-coil; la caldaia è ubicata all'esterno.

L'immobile è servito dalle utenze di energia elettrica, di acqua municipale e gas, gli scarichi delle acque grigie e nere adducono alla fognatura.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, non è disponibile la relativa certificazione.

Il bene si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia nelle finiture che negli impianti e la distribuzione planimetrica risulta funzionale per un locale commerciale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, che vi svolgono la propria attività commerciale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1974 al 27/07/2004	**** Omissis ****	Atto di affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rossi R.	22/12/1973	340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/01/1974	1709	1610
Dal 27/07/2004 al 30/10/2019	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	24/06/2004	1178	
Trascrizione					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	27/07/2004	19617	11672
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si inseriscono in allegato i seguenti atti di provenienza, con le relative note di trascrizione:

- 1) Decreto di trasferimento rep.1178 del 24/06/2004;
- 2) Atto di affrancazione rep.340 del 22/12/1973.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Frosinone il 08/06/2007  
 Reg. gen. 17380 - Reg. part. 5132  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 100.000,00  
 Rogante: Pastorino  
 Data: 06/06/2007  
 N° repertorio: 37810

- **Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Frosinone il 30/10/2019  
 Reg. gen. 17131 - Reg. part. 13203  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Alla data della visura (10/05/2020) non sono state riscontrate difformità né aggiornamenti rispetto a quanto riportato nel certificato ipotecario prodotto dal creditore.

## NORMATIVA URBANISTICA

Da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, risulta che gli immobili sono compresi nella Zona Agricola del vigente P.R.G..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri è emerso che per l'immobile pignorato sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi che si riportano in allegato:

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3178/S del 27/10/2014;
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3226/S del 10/03/2015;
- 3) Precisazioni in merito alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3178/S, prot. n.18976 del 19/05/2017.

In data 30/05/2017 al prot. n.20361 è stata acquisita la SCIA n.320/2017 per la realizzazione di una sopraelevazione; l'intervento edilizio è stato sospeso in attesa di integrazione da far pervenire al Comune di Alatri entro la data del 29/05/2020.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto allegato alle Concessioni in Sanatoria sopra riportate, sono emerse le seguenti difformità:

- variazione di un prospetto dell'edificio per ampliamento di un'apertura;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di una nuova apertura nella muratura interna.

Non sono state mai realizzate, inoltre, le tettoie di copertura delle due aree adiacenti al fabbricato, assentite come locali commerciali.

Si rende necessaria, pertanto, una pratica edilizia volta alla regolarizzazione urbanistica dello stato di fatto, consistente in una SCIA in sanatoria ex artt. 36-37 del D.P.R. n.380/2001 per opere realizzate conformemente alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda.

I costi per l'ottenimento della sanatoria e per le spese tecniche di predisposizione della SCIA vengono stimati in €4'500,00 e saranno detratti dal valore di stima.

Sarà considerato, infine, un'ulteriore decremento del valore di stima pari ad €7'000,00 quale costo presunto per la realizzazione delle due tettoie mancanti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





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



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Alatri (FR) - Via Valle San Matteo	258,65 mq	850,00 €/mq	€ 219.852,50	100,00%	€ 204.000,00
Valore di stima:					€ 204.000,00

Per il bene in oggetto, il creditore ha effettuato una rinuncia alla procedura esecutiva ed il G.E. ne ha dichiarato l'estinzione in data 22/05/2020.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Bar ubicato a Alatri (FR) - Via Belgio n.24

Porzione di fabbricato commerciale monopiano ubicato in zona periferica, località Tecchiena, adibito a bar.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 463, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 237.500,00

Per la determinazione del valore dei beni oggetto della presente esecuzione, si è scelto di adottare come parametro tecnico il metodo diretto, confrontando il prezzo di mercato utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente ad immobili a destinazione commerciale situati in zona periferica (Zona D1 OMI) del Comune di Alatri. Da tali ricerche è scaturito che il prezzo medio unitario per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dei beni in questione oscilla da 1000,00 a 1600,00 €/mq.

Considerando le buone condizioni di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, il taglio medio ed infine l'ubicazione piuttosto decentrata, si ritiene di poter attribuire agli stessi un valore unitario di stima pari a 1300,00€/mq.

Il valore commerciale del bene risulta pari a:  
192,45 mq x €/mq 1'300,00 = 250'000,00 i.c.t. .

Nella determinazione del valore finale del bene vengono considerati e detratti € 12'500,00 per oneri a carico dell'acquirente, distinti come di seguito specificato:

- € 4'500,00 per regolarizzazione urbanistica;
- € 1'000,00 per variazione catastale;
- € 7'000,00 per realizzazione tettoie.

Ne consegue che il valore totale in vendita del bene risulta pari a:  
€ 250'000,00 - € 12'500,00 = € 237'500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Bar Alatri (FR) - Via Belgio	192,45 mq	1.300,00 €/mq	€ 250.185,00	100,00%	€ 237.500,00

n.24					
ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®		Valore di stima: € 237.500,00



ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®		



Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 13/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scaccia Gianmaria

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - A2 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A3 - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 15/05/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A4 - Visure catastali (Aggiornamento al 15/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A5 - Visure CC.RR.II (Aggiornamento al 15/05/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - A6 - Atti di provenienza (Aggiornamento al 15/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A7 - Documentazione e attestati comunali (Aggiornamento al 15/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A8 - Comunicazione e Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A9 - Verifica di Stato Civile (Aggiornamento al 15/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A10 - Rapporti di trasmissione e ricevute perizia (Aggiornamento al 04/06/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A11 - Ricevute spese (Aggiornamento al 04/06/2020)
- ✓ N° 1 Foto - A13 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A14 - Rilievo planimetrico (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A15 - Visure catastali (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A16 - Visure CC.RR.II (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A17 - Comunicazione e Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A18 - Ricevute spese (Aggiornamento al 13/09/2022)