
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* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini.....	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18

Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare	24

INCARICO

All'udienza del 11/12/2019, il sottoscritto Ing. Scaccia Gianmaria, con studio in Via Francesco Petrarca, 36 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.scaccia@hotmail.it, PEC gianmaria.scaccia2@ingpec.eu, Fax 0775 835071, 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** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via Valle San Matteo
- **Bene N° 2** - Bar ubicato a Alatri (FR) - Via Belgio n.24

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via Valle San Matteo

DESCRIZIONE

Fabbricato indipendente a due livelli ad uso residenziale ubicato in zona periferica, con corte esclusiva.

L'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 **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si segnala che il terreno su cui è stato edificato il bene pignorato è stato acquisito per il diritto del concedente ed il fabbricato è posto in vendita per il diritto di proprietà.

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

CONFINI

Il fabbricato insiste su un terreno confinante con beni di **** Omissis ****, altri beni di **** Omissis **** e Via Valle San Matteo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	0,00 m	Terra
Portico	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	79,00 mq	96,00 mq	0,40	38,40 mq	0,00 m	Primo
Balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	Primo
Portico	26,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	0,00 m	Primo
Corte esclusiva	650,00 mq	650,00 mq	0,10	65,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				258,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				258,65 mq		

Per l'appartamento al piano primo, in corso di realizzazione, è stato considerato un coefficiente riduttivo del 60%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1968 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 664 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3220 Reddito dominicale € 8,31 Reddito agrario € 8,31
Dal 20/01/2000 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 664 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3220 Reddito dominicale € 8,31 Reddito agrario € 8,31
Dal 05/11/2003 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1028 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 885 Reddito dominicale € 2,29 Reddito agrario € 2,29
Dal 05/11/2003 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 1028 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 860 Reddito dominicale € 2,22

		Reddito agrario € 2,22
Dal 05/11/2003 al 18/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1028 Categoria EU Superficie catastale 885 mq
Dal 18/11/2003 al 01/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1028, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano T
Dal 01/02/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1028, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 361,52 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1028, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 361,52 Piano T
Dal 21/12/2015 al 14/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1028, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 274 mq Rendita € 712,71 Piano T-1
Dal 14/12/2016 al 30/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1028, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 274 mq Rendita € 712,71 Piano T-1

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
	52	1028	4	2	A2	6	11,5 vani	274 mq	712,71 €	T-1	

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:

- realizzazione di porta di ingresso in luogo di finestra al piano terra;
- assenza della scala di collegamento interna tra i due piani;
- esistenza di una scala esterna provvisoria non autorizzata;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, ancora incompleto e non abitabile;
- realizzazione di porta-finestra in luogo di finestra al piano primo;
- esistenza di una superficie porticata non autorizzata.

Di fatto è stato completato solo l'appartamento al piano terra ed il piano primo costituisce un'unità abitativa autonoma, seppure non rifinita. Oltre a ciò, si segnala che il corpo di fabbrica comprendente i locali cantina, dispensa e deposito inserito nella planimetria catastale, non è stato autorizzato da alcun titolo edilizio.

Di tali circostanze si riferirà meglio nel capitolo sulla regolarità edilizia.

Per quanto sopra esposto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato e si dovrà effettuare una variazione catastale con individuazione di due nuove unità abitative e relativo aggiornamento planimetrico, previo ottenimento di nuovo titolo edilizio.

I costi per la variazione catastale e per le spese tecniche vengono quantificati in € 1'500,00 e saranno detratti dal valore di stima.

Non sussistono invece difformità rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

L'immobile costituisce la residenza del debitore esecutato e del proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

Al piano terra l'appartamento è completamente rifinito e versa in buono stato di conservazione; al piano superiore è in fase di completamento e si presenta al rustico.

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, ubicato in una zona periferica del Comune di Alatri denominata Monte San Marino, è costituito da un fabbricato indipendente a due livelli ad uso residenziale con una corte esclusiva.

Il fabbricato si caratterizza per struttura in cemento armato, copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole ed opere di lattoneria in ferro preverniciato; esternamente i prospetti sono intonacati a civile e tinteggiati. Allo stato attuale, risulta completamente rifinito ed abitabile il solo piano terra, composto da un ampio soggiorno con camino, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni e tre camere.

La pavimentazione è in gres, le pareti interne sono tinteggiate e rivestite in ceramica ai bagni ed in cucina; gli infissi, interni ed esterni, sono in legno, quelli esterni sono dotati di persiane. L'impianto di riscaldamento, autonomo, è del tipo tradizionale con radiatori in alluminio e fan-coil; la caldaia è ubicata all'esterno.

Nel progetto di sanatoria l'appartamento doveva essere collegato al piano superiore con una scala interna ubicata nel soggiorno, ma il collegamento non è stato realizzato. Il piano superiore, quindi, risulta indipendente e dovrà essere realizzata una scala esterna per consentirne l'accesso; attualmente è stata completata la sola partizione interna, al rustico, con la formazione di quattro camere, due bagni, un balcone ed un'ampia veranda.

L'immobile in oggetto è servito dalle utenze di energia elettrica, di acqua municipale e gas, mentre gli scarichi delle acque grigie e nere adducono alla fognatura. Gli impianti sono realizzati sottotraccia, non è disponibile la relativa certificazione. La proprietà è completata da una corte esclusiva di circa 650 mq; è stato realizzato un manufatto di servizio adibito a deposito ed un ampio portico adiacente al fabbricato, entrambe non autorizzati.

L'immobile si presenta, al piano terra abitabile, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia nelle finiture che negli impianti e la distribuzione planimetrica risulta funzionale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, costituito dalla moglie **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/02/2000 al	**** Omissis ****	Ordinanza di affrancazione

30/10/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Frosinone	20/01/2000	2	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/02/2000	2155	1592
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza, costituito dall'Ordinanza di affrancazione del 20/01/2000, verrà inserita come allegato insieme alla relativa nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Frosinone il 27/01/2016
Reg. gen. 1206 - Reg. part. 1001
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La convenzione, necessaria per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui all'istanza del 28/02/1995 prot. 3527, ha cessato di avere efficacia alla data del 27/02/2017.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 30/10/2019
Reg. gen. 17132 - Reg. part. 13204
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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 è stata rilasciata, a seguito di istanza prot. 3527 del 28/02/1995, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3405/S del 21/03/2016 che si riporta in allegato.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto allegato alla Concessione in Sanatoria del 21/03/2016, sono emerse le seguenti difformità:

- variazione dei prospetti dell'edificio, per realizzazione di porta di ingresso in luogo di finestra al piano terra e porta di ingresso in luogo di finestra al piano primo;
- assenza della scala di collegamento interna tra i due piani;
- esistenza di una scala esterna provvisoria non autorizzata;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, ancora incompleto e non abitabile;
- esistenza di una superficie porticata e di un manufatto con locali di servizio non autorizzati sulla corte esclusiva.

Le opere abusive (portico e manufatto con locali di servizio) dovranno essere demoliti in quanto non sanabili; per la modifica dei prospetti e per la realizzazione di una scala esterna per l'accesso al piano superiore dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione edilizia.

Gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi e la realizzazione del nuovo collegamento verticale, comprensivi delle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, vengono quantificati in € 15'000,00 e saranno detratti dal valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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.

L'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
Negozi	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	
Totale superficie convenzionale:				192,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,45 mq		

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 Terreni 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 Terreni 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 Terreni 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 Terreni Fg. 80, Part. 463 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 415

Dal 09/08/2005 al 20/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 463 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 415
Dal 20/09/2005 al 08/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati Fg. 80, Part. 463, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C1 Cl.9, Cons. 163 mq Superficie catastale 191 mq 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.

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.

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 esecutati, 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
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/07/2004 al 30/10/2019	**** Omissis ****	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:

Iscrizioni

- **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

Trascrizioni

- **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.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alatri (FR) - Via Valle San Matteo
Fabbricato indipendente a due livelli ad uso residenziale ubicato in zona periferica, con corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1028, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 204.000,00
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 residenziale situati in zona periferica (Zona D2 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 700,00 a 1000,00 €/mq.

Considerando le buone condizioni di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, che risulta di buona qualità, il taglio medio ed infine l'ubicazione piuttosto decentrata, si ritiene di poter attribuire agli stessi un valore unitario di stima pari a 850,00 €/mq.

Il valore commerciale del bene risulta pari a:
 $258.65 \text{ mq} \times \text{€/mq } 850 = 220'000,00 \text{ i.c.t.}$

Nella determinazione del valore finale del bene vengono considerati e detratti € 16'000,00 per oneri a carico dell'acquirente, distinti come di seguito specificato:

- € 14'500,00 per demolizioni, ripristini e spese tecniche per regolarizzazione urbanistica;
- € 1'500,00 per variazione catastale.

Ne consegue che il valore totale in vendita del bene risulta pari a:
 $\text{€ } 220'000,00 - \text{€ } 16'000,00 = \text{€ } 204'000,00.$

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - 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

Valore di stima: € 204.000,00

Valore finale di stima: € 204.000,00

Nella determinazione del valore finale di stima dei beni sono stati considerati e detratti complessivi € 16'000,00 per oneri di ripristino, regolarizzazione urbanistica e variazione catastale, da porsi a carico dell'acquirente.

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:
 $192.45 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1'300,00 = 250'000,00 \text{ i.c.t.}$

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
Bene N° 2 - Bar Alatri (FR) - Via Belgio n.24	192,45 mq	1.300,00 €/mq	€ 250.185,00	100,00%	€ 237.500,00
				Valore di stima:	€ 237.500,00

Valore di stima: € 237.500,00

Valore finale di stima: € 237.500,00

Nella determinazione del valore finale di stima dei beni sono stati considerati e detratti complessivi € 12'500,00 per oneri di ripristino, regolarizzazione urbanistica e variazione catastale, da porsi a carico dell'acquirente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 04/06/2020

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)