
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sbardella Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
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
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2019 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 18/05/2020, il sottoscritto Arch. Sbardella Grazia, con studio in Via Campidoglio, 93 - 03024 - Ceprano (FR), email grazia.sbardella@alice.it, PEC grazia.sbardella@archiworldpec.it, Tel. 328 8942593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Roccasecca (FR) - Via Porta (già Piazza Mercato), edificio 1, piano terra (Coord. Geografiche: Latitudine: 41°43'05" N - Longitudine: 13°36'48" E)

DESCRIZIONE

Immobile adibito a bar, con annessi locali, ad uso deposito e cantina, posti su due livelli e collegati da una scala interna. Detto immobile fa parte di un fabbricato accorpato ad altre costruzioni, tipico dei centri storici, poco distante dalla principale piazza della cittadina di Roccasecca. L'area in cui è ubicato il bene, è servita da diverse attività commerciali e dai principali servizi, sia pubblici che privati, inoltre è anche ben collegata alle vie principali e dispone di ampie aree di parcheggio, sia libere che a pagamento.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il bene dal 31/03/2008 risulta locato per il solo uso di attività commerciale (Bar).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Roccasecca (FR) - Via Porta (già Piazza Mercato), edificio 1, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella Certificazione Notarile è stata riscontrata un'inesattezza: lo stato civile dell'esecutato è indicato come celibe, ma da dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si certifica che **** Omissis ****Roccasecca il 09/06/1966**** Omissis ****24/06/1995 Marsella Rita Antonia**** Omissis ****Roccasecca (FR) il 12/11/1957**** Omissis ****Roccasecca (FR), in Viale Marconi n. 18##, quindi risulta coniugato.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è pervenuto a **** Omissis **** con atto di compravendita, a rogito del Notaio Fernando Scardamaglia il **** Omissis **** e trascritto il **** Omissis ****.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, **** Omissis **** ha contratto matrimonio con **** Omissis ****, nata a Roccasecca (FR) il **** Omissis ****, il giorno **** Omissis **** nel comune di Roccasecca. Dalle annotazioni si evince che con atto del **** Omissis **** a rogito del Notaio Antonino Privitera, dei Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, gli sposi, **** Omissis **** Marsella Rita Antonia##, entrambi residenti a Roccasecca, viale Marconi n.18, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato, posto su due livelli, confina:

al piano terra

> a Sud-Ovest su via Porta (già Piazza Mercato)

> a Nord-Est su via Porta

> a Nord-Ovest con altra unità immobiliare

al piano seminterrato

> a Nord con altra unità immobiliare

> a Nord-Ovest su via Rampa

> a Sud-Ovest con altra unità immobiliare



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bar	44,10 mq	59,45 mq	1,00	59,45 mq	3,50 m	terra
Locale a servizio del bar	17,90 mq	25,24 mq	1,00	25,24 mq	3,77 m	terra
Servizio igienico	2,10 mq	3,48 mq	0,20	0,70 mq	1,70 m	terra
Vano scala	5,85 mq	7,15 mq	0,20	1,43 mq	2,62 m	intermedio
Ingresso	19,40 mq	28,07 mq	0,20	5,61 mq	2,27 m	seminterrato
Deposito 1	16,67 mq	24,82 mq	0,20	4,96 mq	2,24 m	seminterrato
Cantina	15,80 mq	21,39 mq	0,20	4,28 mq	1,80 m	seminterrato
Deposito 2	29,80 mq	40,55 mq	0,20	8,11 mq	2,72 m	seminterrato
Cortile	37,20 mq	37,20 mq	0,18	6,70 mq	0,00 m	strada su via Rampa
Totale superficie convenzionale:				116,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato, fa parte di un fabbricato accorpato ad altre costruzioni, tipico dei centri storici, disposto su due livelli e così suddiviso:

> Al piano terra, sono posti due locali comunicanti adibiti ad attività commerciale: quello più ampio, il bar, con ingresso principale su via Porta (già piazza Mercato) e il locale a servizio del bar, con una superficie minore con annesso W.C., disposto in un ristretto spazio. I locali occupano una superficie netta di circa mq 62 con un' altezza media interna di mt 3.50.

> Al piano seminterrato, invece sono posti locali ad uso deposito, una cantina e un locale ad uso ingresso, a cui si può accedere, internamente da una scala in pietra ed esternamente, dal piccolo cortile, posto su via Rampa. La superficie utile dei locali è di mq 57,72, mentre le altezze interne dei locali variano, quella del deposito più piccolo e dell'ingresso è di mt. 2.24, del deposito più grande di mt. 2.72 e della cantina di mt. 1.80. RIF. TAV. N°2.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 329, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 62 Superficie catastale 91 mq Rendita € 1.079,09 Piano Terra Graffato Si
Dal 30/06/1987 al 04/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 329, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 31 Rendita € 48,03 Piano Terra Graffato si
Dal 30/06/1987 al 04/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 329, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 52 Rendita € 80,57 Piano Terra Graffato si
Dal 04/06/1990 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 329, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 52 Rendita € 80,57 Piano Terra Graffato si
Dal 04/06/1990 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 329, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 62 Superficie catastale 91 mq Rendita € 1.079,09 Piano Terra Graffato Si
Dal 04/06/1990 al 21/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 329, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 31 Rendita € 48,03 Piano Terra Graffato si

Il titolare catastale corrisponde al debitore esecutato per la quota 1/2.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	9	329	2	1	C1	5	62	91 mq	1079,09 €	Terra	Si	
U	9	329	6	1	C2	5	52	48 mq	80,57 €	T	si	
U	9	329	12	1	C2	5	31	35 mq	48,03 €	T	si	

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo eseguito, nel corso dei sopralluoghi del 01/06/2020 e 09/06/2020 e il confronto con le planimetrie catastali, depositate al Catasto urbano il 15/07/1968 e il 05/05/1990, unica documentazione disponibile, sono emerse le seguenti difformità:

> Al piano terra con ingresso principale su via Porta, nei locali adibiti a bar, durante i sopralluoghi procedevano lavori di manutenzione che consistevano in opere di riparazione, rifiniture di soffitti e pareti. Nel locale bar, veniva posta una controsoffittatura, con pannelli in cartongesso e predisposti corpi illuminanti, mentre nel locale attiguo, a servizio del bar, veniva realizzato con due tramezzi in cartongesso e porta di accesso, l'antibagno per il W.C.

> Al piano terra (o seminterrato) con accesso da via Rampa, sono state riscontrate delle modifiche sui muri portanti che dividono il locale ingresso dai due depositi; su un muro è stato spostato il vano porta di circa cm 60/70, sull'altro per collegare i due ambienti, è stato aperto un nuovo vano porta, L'epoca di realizzazione degli interventi potrebbero risalire, ipoteticamente dopo il 05/05/1990, anno in cui è stata depositata la planimetria del detto locale che attesta appunto uno stato dei luoghi modificato. RIF. TAV. N° 1.

Dall'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio di Urbanistica e Assetto del Territorio di Roccasecca, non risultano titoli autorizzativi concessi per detti immobili.

N.B. Per riportare la condizione dei luoghi, corrispondente alle planimetrie catastali depositate, potrebbe essere molto vantaggioso economicamente, il ripristino dello stato dei luoghi.

> N.B. La particella 329 sub 2 subisce una VARIAZIONE TOPOMASTICA del 07/02/2014 prot. n. FR0028302 in atti dal 07/02/2014 VARIAZIONE DI TOPOMASTICA (n. 10936.1/2014), da Piazza Mercato assume il nuovo indirizzo di Via Porta.

> N.B. La particella 329 sub 12, è costituita dalla soppressione della particella 694 sub 1, Variazione del 25/07/2008, prot. n. FR025319 in atti del dal 25/07/2008.



PRECISAZIONI

Il bene pignorato è costituito da tre unità immobiliari, che appartengono allo stesso fabbricato, posto su due livelli, ed identificate ciascuna da un proprio subalterno, con destinazione d'uso diverso, così distinte:

- > particella 329, sub 2, con categoria catastale C1 (negoziò), adibito a bar.
- > particella 329, sub 6, con categoria catastale C/2 (deposito).
- > particella 329, sub 12, con categoria catastale C/2 (deposito).

PATTI

Il bene pignorato è occupato da terzi, dal 31/03/2008 ad oggi, tramite stipula di contratto di locazione, con le seguenti modalità:

> Il 1° contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato il 31/03/2008 in Roccasecca (FR) tra i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, Locatori e la sig.ra **** Omissis ****, Conduttore, con durata di sei anni con inizio dal 31/03/2008 al 31/03/2014.

> Il 2° contratto di locazione ad uso commerciale, è stato stipulato il 01/04/2014 in Roccasecca (FR) tra i sig.ri Lorini Pietro Paolo (esecutato) e **** Omissis ****, Locatori e la sig.ra **** Omissis ****, Conduttore, con durata della locazione di sei anni, con decorrenza dal 01/04/2014 e scadenza al 30/06/2020, locazione che si intende con tacito rinnovo, alle medesime condizioni, per altri sei anni, salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge n. 431/1998.

STATO CONSERVATIVO

> L'immobile ad uso bar, per la qualità della tipologia costruttiva, delle finiture esterne e di quelle interne, oggetto queste ultime di lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione, risulta in uno stato di conservazione e di manutenzione discreto.

> Gli immobili con destinazione uso di deposito, cantina e ingresso, per la qualità della tipologia costruttiva e per le finiture interne risultano quasi sufficienti.

PARTI COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune, tutte le parti dell'edificio, di cui il bene pignorato fa parte, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i solai, il tetto e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da accertamenti presso l'Ufficio "Settore Urbanistica e Assetto del Territorio", del Comune di Roccasecca, l'immobile non risulta essere gravato da usi civici e/o altro.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato, accorpato ad altre costruzioni, tipico dei centri storici. L'epoca di costruzione è antecedente al 1967, così come attestato dagli accessi agli atti, presso l'Ufficio di Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Roccasecca. Esso è disposto su due livelli, collegati da una scala interna in pietra.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, con mura con spessori che variano da un massimo di cm 85, rilevate nel seminterrato ad un minimo di cm 60 al piano terra. Presumibilmente i solai sono in latero-cemento e le fondazioni sono del tipo a "sacco".

La copertura del fabbricato, è a falde inclinate rivestite da tegole, sulla parte delimitata da via Rampa, e a terrazzo praticabile sul corpo delimitato da via Porta.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e versano in uno stato di scarsa manutenzione.

L'esposizione del immobile è a Sud-Ovest e Nord-Est su via Porta, e a Nord-Ovest su via Rampa.

Gli spazi interni dell'immobile disposti su due livelli, sono stati così rilevati. Al piano terra, sono posti i vani principali, il bar e il locale ad esso comunicante, oggetto, nel corso dei sopralluoghi, di lavori di manutenzione: il bar, un ambiente dalla forma regolare di circa mq 40, con un'altezza interna di mt. 3.50, presenta un pavimento in lastre di graniglia di cemento, tipiche degli anni 60. Le pareti a diretto contatto del bancone, sono state rivestite con piastrelle con effetto pietra e le altre intonacate e preparate per la tinteggiatura. L'altezza del soffitto, è stata ridotta di circa cm 50 con una controsoffittatura in cartongesso, piana in parte e con un andamento ondulato, sulla zona del bancone. Nel controsoffitto sono stati predisposti diversi corpi illuminanti.

Il locale a servizio del bar e ad esso comunicante, ha una superficie di circa mq 17 e un'altezza interna di mt. 3.77. In questo ambiente è stato realizzato l'antibagno, con pareti in cartongesso alte mt. 2.62 e con porta di accesso al w.c., posto in un piccolo spazio, con un'altezza interna di mt. 1.70. Il locale igienico, privo di finestra, presenta la predisposizione per nuovi rivestimenti delle pareti e un nuovo pavimento. Le pareti dei locali sono intonacate e predisposte per la tinteggiatura.

Gli accessi esterni dei locali, sono costituiti da tre porte-vetrine, in alluminio nero, con vetro stratificato.

Dal locale a servizio del bar, una scala conduce nell'ampio ingresso del piano seminterrato. A questo livello sono disposti tre vani, l'ingresso menzionato e due locali che affacciano su un piccolo cortile, la cantina, invece è priva di affaccio. Gli ambienti indicati sono stati trovati completamente ingombri dagli arredi del bar, in cui erano in corso i lavori di manutenzione.

Da ciò che è stato possibile esaminare, gli ambienti vengono così descritti. L'ingresso con una superficie di circa mq 19, ha un'altezza interna di mt. 2.27 e dispone di una porta-finestra che si apre sul piccolo cortile. Le pareti, nella parte bassa e con andamento discontinuo, sono state lasciate con le pietre dei muri a vista, creando un effetto "rustico", trattamento ripetuto anche sulle pareti della scala. Dall'ingresso si accede su un lato, al locale deposito più grande, usato come sala biliardo, con un'altezza interna di mt. 2.72, questo ambiente dispone di una porta-finestra e una finestra con affaccio sul cortile. Sul lato opposto, dall'ingresso si accede al deposito più piccolo, con un'altezza interna di mt. 2.24, arieggiato da una modesta finestra. In questo locale, è presente un angolo con mobili da cucina, con lavello e pensili, rivestito con piastrelle di ceramica. Da questo ambiente si accede alla cantina, vano completamente interrato, e lasciato in uno stato di totale abbandono. Le pareti in pietra sono prive di intonaco e il solaio di calpestio non è pavimentato. Su una base rialzata in muratura è posto un serbatoio per la raccolta di acqua. Sui muri sono presenti diverse tubature degli scarichi, provenienti sicuramente dai piani sovrastanti.

Le pareti dei locali, mostrano quasi tutte negli intonaci, tracce di umidità e di muffe, con distacchi degli stessi intonaci e scolorimento delle tinteggiature.

I rivestimenti dei pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, in un sufficiente stato di manutenzione.

Gli infissi, hanno profili in alluminio nero e vetro stratificato e protetti da inferriate in ferro. Le uniche due porte, sono del tipo economico effetto legno.

In tutti i locali non è presente una fonte di riscaldamento, e non è documentabile la normativa sugli



impianti.

Il piccolo cortile esterno, di circa mq 35.60, prospiciente via Rampa, è delimitato da una recinzione realizzata con un muretto e sovrapposta ringhiera in ferro; il cancello pedonale è sostenuto da due pilastri quadri, con in cima caratteristiche rifiniture sferiche. Il tutto è lasciato in uno stato di totale abbandono. RIF: TAV. NN° 3/4/5:RILIEVO FOTOGRAFICO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2008
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Il 1° Contratto è stato stipulato il 31/03/2008 con scadenza 31/03/2014

Il 2° Contratto è stato stipulato il 1/04/2014 con scadenza 30/06/2020 con locazione tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri sei anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, legge 431/1998.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1990 al 08/09/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCARDAMAGLIA FERNANDO	04/06/1990	41041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.I. di Frosinone	28/06/1990	9087	7469
		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.

Non ci sono altri atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 29/11/2001
Reg. gen. 18833 - Reg. part. 2800
Quota: 1/2
Importo: € 50.060,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.940,73
Spese: € 116,00
Interessi: € 928,57
Data: 28/11/2001
N° repertorio: 405
- **IPOTECA LEGALE** derivante da art.77 DPR602/73
Iscritto a Frosinone il 29/02/2008
Reg. gen. 4652 - Reg. part. 770
Quota: 1/2
Importo: € 111.788,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.894,24
N° repertorio: 100167

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**
Trascritto a Frosinone il 03/06/2002
Reg. gen. 9475 - Reg. part. 7103
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cassino il 10/02/2020

Reg. gen. 2027 - Reg. part. 16174

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione dei gravami a carico della procedura verranno stabiliti nel corso della redazione del decreto di trasferimento a seguito della vendita forzata.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla Variante del Piano Regolatore Generale, vigente del Comune di Roccasecca, adottata con deliberazione consiliare n. 4 del 23/02/2009, risultano che gli immobili pignorati ricadono nella sottozona A/1 "Complessi di carattere storico, artistico, architettonico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti presso L'Ufficio di Urbanistica e Assetto del territorio del comune di Roccasecca, si attesta quanto segue:

- > gli immobili, siti nel comune di Roccasecca, distinti in catasto al Foglio 9, mappale 329 sub 2, sub 6 e sub 12 sono stati edificati in epoca antecedente al 1967;
- > essi ricadono nella sottozona A1 "Complessi di carattere storico, artistico, architettonico" della Variante del Piano Regolatore Generale vigente, del comune di Roccasecca;
- > che per gli immobili innanzi indicati, non risulta essere stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia;
- > non risultano gravati da vincoli.

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.



Gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1967. Dal rilievo eseguito sui beni pignorati, si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, rispetto alle planimetrie depositate in catasto, (in data 15/07/1968 e in data 20/05/1968) unico riferimento disponibile per un confronto con lo stato dei luoghi, non sono state rilevate modifiche sostanziali, ma variazioni così individuate.

Al piano terra, nel locale a servizio del bar, è stato realizzato l'antibagno al W.C., con due tramezzi in cartongesso e vano porta.

Al seminterrato, il locale deposito più grande, è stato collegato al locale ingresso tramite l'apertura di un vano porta nella muratura, mentre nel locale deposito più piccolo, su un muro è stato spostato un vano porta di circa cm 80.

Per le modifiche rilevate non risultano richieste di autorizzazioni o comunicazioni presentate al Comune di Roccasecca.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è gestito da un amministrazione condominiale, pertanto non esistono vincoli ed 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** - Bar ubicato a Roccasecca (FR) - Via Porta (già Piazza Mercato), edificio 1, piano terra

Immobile adibito a bar, con annessi locali, ad uso deposito e cantina, posti su due livelli e collegati da una scala interna. Detto immobile fa parte di un fabbricato accorpato ad altre costruzioni, tipico dei centri storici, poco distante dalla principale piazza della cittadina di Roccasecca. L'area in cui è ubicato il bene, è servita da diverse attività commerciali e dai principali servizi, sia pubblici che privati, inoltre è anche ben collegata alle vie principali e dispone di ampie aree di parcheggio, sia libere che a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 329, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Si - Fig. 9, Part. 329, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2, Graffato si - Fig. 9, Part. 329, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 65.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti



variabili: buona ubicazione dell'immobile, posto in una zona centrale a diretto contatto con la piazza principale della cittadina, servito da parcheggi ben distribuiti e ben collegato alla viabilità principale. Lo stato di manutenzione rilevato buono nel locale commerciale e scarso nei locali deposito, mentre è buona la conservazione delle parti strutturali. Non sono sussistono vincoli e oneri condominiali. Infine sono state considerate le prospettive di vendita in relazione alla domanda in questi ultimi periodi drasticamente ridotta e all'offerta del mercato immobiliare, che invece è notevolmente aumentata. Nella valutazione globale degli aspetti considerati, il bene però si pone comunque appetibile per un'attività commerciale come quella di bar ed eventuali attività correlate, gestita da giuste capacità imprenditoriali.

Quindi sulla base di quanto esposto e adottando il sistema "comparativo sintetico", procedimento che si basa sul metodo diretto che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie convenzionale. Per il reperimento dei prezzi noti, sono stati valutati i dati pubblicati sui siti di Enti specializzati come L'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), e quindi si è ritenuto congruo adottare le quotazioni medie pubblicate nel sito dell'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate. Quindi per la zona centrale del comune di Roccasecca:

per Negozi,

➤ il Valore di mercato Min. 900 €/mq e Max 1.300 €/mq

per Magazzini,

➤ il Valore di mercato Min. 450 €/mq e Max 650 €/mq

Lo stato conservativo dei locali del seminterrato è scadente, per cui si considera il valore min. $€ 450/2 = 225 €/mq$

Lo stato conservativo del negozio (bar) è normale, ma si considera il valore min. 900 €/mq

Negozio € 900 Valore di mercato minimo stimato al mq

Magazzini € 225 Valore di mercato minimo e dimezzato stimato al mq

$€ 900 + 225 = € 1.125,00$ Valore di mercato totale stimato al mq

mq 116.48 Superficie convenzionale

$mq 116.48 \times € 1.125,00 = € 131040,00/2 = € 65520,00$ PER ARROTONDAMENTO =
€ 65.000.00 (SESSANTACINQUEMILA/00 EURO) STIMA DEL BENE PIGNORATO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Roccasecca (FR) - Via Porta (già Piazza Mercato), edificio 1, piano terra	116,48 mq	1.125,00 €/mq	€ 131.040,00	50,00%	€ 65.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00



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.

Ceprano, li 30/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sbardella Grazia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Roccasecca (FR) - Via Porta (già Piazza Mercato), edificio 1, piano terra

Immobile adibito a bar, con annessi locali, ad uso deposito e cantina, posti su due livelli e collegati da una scala interna. Detto immobile fa parte di un fabbricato accorpato ad altre costruzioni, tipico dei centri storici, poco distante dalla principale piazza della cittadina di Roccasecca. L'area in cui è ubicato il bene, è servita da diverse attività commerciali e dai principali servizi, sia pubblici che privati, inoltre è anche ben collegata alle vie principali e dispone di ampie aree di parcheggio, sia libere che a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 329, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Si - Fg. 9, Part. 329, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2, Graffato si - Fg. 9, Part. 329, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2, Graffato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla Variante del Piano Regolatore Generale, vigente del Comune di Roccasecca, adottata con deliberazione consiliare n. 4 del 23/02/2009, risultano che gli immobili pignorati ricadono nella sottozona A/1 "Complessi di carattere storico, artistico, architettonico".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Bar			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Porta (già Piazza Mercato), edificio 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 329, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Si - Fg. 9, Part. 329, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2, Graffato si - Fg. 9, Part. 329, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2, Graffato si	Superficie	116,48 mq
Stato conservativo:	> L'immobile ad uso bar, per la qualità della tipologia costruttiva, delle finiture esterne e di quelle interne, oggetto queste ultime di lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione, risulta in uno stato di conservazione e di manutenzione discreto. > Gli immobili con destinazione uso di deposito, cantina e ingresso, per la qualità della tipologia costruttiva e per le finiture interne risultano quasi sufficienti.		
Descrizione:	Immobile adibito a bar, con annessi locali, ad uso deposito e cantina, posti su due livelli e collegati da una scala interna. Detto immobile fa parte di un fabbricato accorpato ad altre costruzioni, tipico dei centri storici, poco distante dalla principale piazza della cittadina di Roccasecca. L'area in cui è ubicato il bene, è servita da diverse attività commerciali e dai principali servizi, sia pubblici che privati, inoltre è anche ben collegata alle vie principali e dispone di ampie aree di parcheggio, sia libere che a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 29/11/2001
Reg. gen. 18833 - Reg. part. 2800
Quota: 1/2
Importo: € 50.060,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.940,73
Spese: € 116,00
Interessi: € 928,57
Data: 28/11/2001
N° repertorio: 405

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**
Trascritto a Frosinone il 03/06/2002
Reg. gen. 9475 - Reg. part. 7103
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cassino il 10/02/2020
Reg. gen. 2027 - Reg. part. 16174
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

