
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Bona Gianpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2021 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.657,00	14

INCARICO

All'udienza del 17/10/2021, 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 27/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Arce (FR) - Via Campanile 120

DESCRIZIONE

Locale Ristorante con accesso da Via Campanile che si sviluppa su due livelli (PT e seminterrato), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arce al Foglio 12 part.682 e part.875 graffate sub.5, con circostante coorte censita al Catasto Terreni del Comune di Arce al foglio 12 part.90-681.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Arce (FR) - Via Campanile 120

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che **** Omissis **** con atto Notaio FERRARA Guido di Napoli del 05.02.2013 conferiva i beni oggetto di esecuzione in società alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (trascritto CC.RR.II. di FR in data 19.02.2013 al n.2622). A tale atto risulta annotazione di inefficacia parziale in data 22.06.2021 al n.963 in forza di sentenza del Tribunale di Frosinone n.898/2019 limitatamente al conferimento a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****

CONFINI

N: strada comunale
S: Fg.12 part.116-117-999
E: Fg.12 part.967-822
O: Fg.12 part.91

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Ristorante	360,00 mq	400,00 mq	1,00	400,00 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	135,00 mq	150,00 mq	0,50	75,00 mq	2,85 m	Seminterrato
Terreno agricolo-Coorte	3000,00 mq	3000,00 mq	0,18	540,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1015,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1015,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/2001 al 05/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 875, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 412 Superficie catastale 451 mq Rendita € 5.106,73 Piano S1-T Graffato SI
Dal 19/04/2001 al 05/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 90 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 2893MQ Reddito dominicale € 9,71 Reddito agrario € 5,98
Dal 19/04/2001 al 05/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 681 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 120MQ Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,25
Dal 25/05/2001 al 05/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 682, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 412 Superficie catastale 451 mq Rendita € 5.106,73 Piano S1-T
Dal 05/02/2013 al 27/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 90 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2893MQ Reddito dominicale € 9,71 Reddito agrario € 5,98
Dal 05/02/2013 al 27/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 681 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 120MQ Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,25
Dal 05/02/2013 al 27/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 682, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 412 Superficie catastale 451 mq Rendita € 5.106,73 Piano S1-T
Dal 05/02/2013 al 27/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 875, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 412 Superficie catastale 451 mq Rendita € 5.106,73 Piano S1-T Graffato SI

Si precisa che **** Omissis **** con atto Notaio FERRARA Guido di Napoli del 05.02.2013 conferiva i beni oggetto di esecuzione in società alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (trascritto CC.RR.II. di FR in data 19.02.2013 al n.2622). A tale atto risulta annotazione di inefficacia parziale in data 22.06.2021 al n.963 in forza di sentenza del Tribunale di Frosinone n.898/2019 limitatamente al conferimento a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	682		1	C1	5	412	451 mq		S1-T	si
	12	875	5	1	C1	5	412	451 mq		S1-T	si

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	
12	90				Seminativo arborato	3	2893mq mq	9,71 €	5,98 €		
12	681				Seminativo arborato	3	120mq mq	0,4 €	0,25 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che **** Omissis **** con atto Notaio FERRARA Guido di Napoli del 05.02.2013 conferiva i beni oggetto di esecuzione in società alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (trascritto CC.RR.II. di FR in data 19.02.2013 al n.2622). A tale atto risulta annotazione di inefficacia parziale in data 22.06.2021 al n.963 in forza di sentenza del Tribunale di Frosinone n.898/2019 limitatamente al conferimento a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Discreto stato di conservazione dell'immobile

PARTI COMUNI

Nnessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura per Locale Ristorazione:

Strutturalmente è costituita blocchetti in tufo e cordoli in ca.

I solai sono realizzati da elementi prefabbricati.

La copertura è costituita da elementi prefabbricati

Le fondazioni sono realizzate travi rovesce.

Corte: le sistemazioni esterne sono a giardino (attualmente in abbandono) ed in parte pavimentate per parcheggio autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

Il suddetto immobile, sulla base sempre di quanto dichiarato dal debitore esegutato, è oggetto di un contratto d'uso/comodato d'uso gratuito in favore del **** Omissis **** della **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** stipulato con la **** Omissis **** in persona del l.r.p.t. **** Omissis ****, mentre il titolare dell'attività di ristorazione è, come detto sopra, la **** Omissis **** nata a **** Omissis **** per il tramite della ditta **** Omissis **** iscritta alla C.C.I.A.A di Frosinone.

L'attività di ristorazione è momentaneamente sospesa per emergenza COVID.

Il contratto è stato stipulato in data 08.11.2017 ed ha durata "a tempo indeterminata".

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 29/05/1982 al 05/02/2013	**** Omissis ****	DONAZIONE - NUDA PROPRIETA'					
Rogante							
LAYOLA	29/05/1982						
Trascrizione							
Presso							
CC.RR.II FROSINONE	24/06/1982	8655					
Registrazione							
Presso							
Dal 19/04/2001 al 05/02/2013	**** Omissis ****	DONAZIONE					
Rogante							
FERRARA GUIDO	19/04/2001	8719					
Trascrizione							
Presso							
CC.RR.II FROSINONE	11/05/2001	6212					
Registrazione							
Presso							
Dal 05/02/2013 al 25/01/2022	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'					
Rogante							
FERRARA GUIDO	05/02/2013	203					
Trascrizione							
Presso							
CC.RR.II. FROSINONE	19/02/2013	2622					
Registrazione							
Presso							

--	--	--	--	--

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;

Si precisa che **** Omissis **** con atto Notaio FERRARA Guido di Napoli del 05.02.2013 conferiva i beni oggetto di esecuzione in società alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (trascritto CC.RR.II. di FR in data 19.02.2013 al n.2622). A tale atto risulta annotazione di inefficacia parziale in data 22.06.2021 al n.963 in forza di sentenza del Tribunale di Frosinone n.898/2019 limitatamente al conferimento a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Conferimento in Società**
Trascritto a Frosinone il 19/02/2013
Reg. gen. 3735 - Reg. part. 2622
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione del 22/06/2021 reg.part.963 reg.gen.10073 Tipo di Atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE
- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**
Trascritto a Frosinone il 13/02/2018
Reg. gen. 2368 - Reg. part. 1920
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 19/07/2021
Reg. gen. 11925 - Reg. part. 9724
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal CDU si evince che le particelle catastali oggetto di esecuzione immobiliare (FG.12 n.682-90-681 e 875 sub.5 ricadono in zona agricola E1 del PRG e non risultano gravate né da diritti di uso civico né dai vincoli elencati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato realizzato a seguito di due concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Arce:

- n. 6/90 intestata ad **** Omissis ****;
- n. 76/91 intestata ad **** Omissis ****;

Successivamente, venivamo presentate due domande di condono edilizio al Comune di Arce:

- pratica n.30/95 prot.1525 del 28.02.1995 intestata ad **** Omissis ****;
- pratica n.31/95 prot.1526 del 28.02.1995 intestata ad **** Omissis ****;

Ambedue le domande in sanatoria non sono state completate al fine del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.

I costi necessari per la sanatoria delle suddette pratiche, così come comunicato tramite PEC dagli Uffici Urbanistici del Comune di Arce, ammontano a:

- Oblazione da versare €8.058,00 allo Stato + int. dal 15/12/1995
- Oneri da versare €10.365,05 al Comune + int. dal 15/12/1995
- Diritti di Segreteria € 300,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - Via Campanile 120**

Locale Ristorante con accesso da Via Campanile che si sviluppa su due livelli (PT e seminterrato), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arce al Foglio 12 part.682 e part.875 graffate sub.5, con circostante coorte censita al Catasto Terreni del Comune di Arce al foglio 12 part.90-681.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 682, Zc. 1, Categoria C1, Graffato si - Fg. 12, Part. 875, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 90, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 681, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 253.750,00

Dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio risulta che gli immobili (Locali Produttivi) nel Comune di Arce (FR) (Fascia/zona: Periferica D3) 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 - Ristorante Arce (FR) - Via Campanile 120	1015,00 mq	250,00 €/mq	€ 253.750,00	100,00%	€ 253.750,00
Valore di stima:					€ 253.750,00

Valore di stima: € 253.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18718,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 209.657,00

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 eventuali chiarimenti.

Cassino, li 25/05/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Arce (FR) - Via Campanile 120
Locale Ristorante con accesso da Via Campanile che si sviluppa su due livelli (PT e seminterrato), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arce al Foglio 12 part.682 e part.875 graffate sub.5, con circostante coorte censita al Catasto Terreni del Comune di Arce al foglio 12 part.90-681. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 682, Zc. 1, Categoria C1, Graffato si - Fg. 12, Part. 875, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 90, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 681, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal CDU si evince che le particelle catastali oggetto di esecuzione immobiliare (FG.12 n.682-90-681 e 875 sub.5 ricadono in zona agricola E1 del PRG e non risultano gravate né da diritti di uso civico né da vincoli elencati.

Prezzo base d'asta: € 209.657,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.657,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Campanile 120		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 682, Zc. 1, Categoria C1, Graffato si - Fg. 12, Part. 875, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 90, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 681, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1015,00 mq
Stato conservativo:	Discreto stato di conservazione dell'immobile		
Descrizione:	Locale Ristorante con accesso da Via Campanile che si sviluppa su due livelli (PT e seminterrato), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arce al Foglio 12 part.682 e part.875 graffate sub.5, con circostante coorte censita al Catasto Terreni del Comune di Arce al foglio 12 part.90-681.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		