TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 6
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 7
Confini 7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 8
Consistenza 8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 10
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 12

Precisazioni 12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 13
Patti 13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 13
Stato conservativo 13
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 13
Parti Comuni 14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 15
Stato di occupazione 16
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 16
Provenienze Ventennali 16
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 20

Formalità pregiudizievoli 22
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 26
Normativa urbanistica 28
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 28
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 29
Regolarità edilizia 29
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 29
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 30
Vincoli od oneri condominiali 31
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 31
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso 31
Stima / Formazione lotti 31

INCARICO

All'udienza del 06/10/2022, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, 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** - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Trattasi di locale commerciale (distinto in catasto al Fg.16 n.494 sub 3) adibito ad attività di Ristorazione, ubicato al piano terra e primo di un fabbricato, a duplice elevazione, realizzato con struttura in c.a.. Detto Locale Commerciale, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 739,43, risulta internamente così composto:
-al PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 358,20) oltre all'ampio spazio del bar/reception, si trovano la Sala Ristorante (h= m3,35), la Cucina con i relativi locali annessi (h= m 3,30) ed un locale tecnico (di sup. lorda pari a circa mq 13,60 ed h= m3,40), il tutto per una superficie utile pari a circa mq 331,20. Il locale risulta altresì dotato di una corte esterna esclusiva di superficie pari a circa mq 292,00.
Occorre rilevare che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza, all'interno del locale cucina, di un vano adibito a dispensa. Detto locale, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, non si è proceduto alla sua valutazione, prevedendone, piuttosto, la rimozione e ripristino dello stato di luoghi in conformità ai Titoli urbanistici rilasciati e forniti dall'Ente Comunale.
- al PIANO PRIMO (di sup. lorda pari a circa mq 381,23) oltre all'ampia Sala (h= m3,20), si trovano la Cucina con i relativi locali annessi (h= m 3,42) ed due balconi (di sup. utile complessiva pari a circa mq 36,10);
-al PIANO COPERTURA è altresì presente una terrazza di superficie utile pari a circa mq 428,74, non ancora rifinita, avente accesso esclusivo dal sottostante piano primo. Su detta terrazza sono alloggiate le unità impiantistiche del locale sottostante.
Occorre segnalare che, ad oggi, detta terrazza non risulta ancora accatastata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

TTrattasi di Area Urbana, distinta al NCEU Fg. 16 n. 494 sub 16, ubicata in un'area periferica del Comune di Boville Ernica e precisamente in Via Valle Paradiso.
Detta area urbana, attualmente adibita a corte e parcheggio del locale Ristorante censito al NCEU Fg. 16 n. 494 sub 18, presenta una forma irregolare e superficie catastale pari a mq 441,00.
Occorre segnalare che su detta particella insiste un fabbricato di circa mq 43,00 avente destinazione catastale Rimessa e censito al Fg. 16 n. 494 sub 19. Si precisa che detto manufatto, all'esito delle ricerche svolte presso il

Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Trattasi di fabbricato censito al NCEU Fg. 16 n. 494 sub 19, avente destinazione d'uso catastale a Rimessa, ma, attualmente utilizzato come deposito. Detto immobile, realizzato con struttura portante in muratura a semplice elevazione, insiste all'interno di una u.i.u. censita al NCEU FG. 16 n. 494 sub 16 e risulta, internamente, così composto:
-PIANO TERRA di superficie lorda pari a circa mq 43,44 ed altezza media pari a circa m 3,00, composto di n. 2 locali attualmente adibiti a deposito, di sup. utile complessiva pari acirca mq. 36,55.

Occorre segnalare che detto locale, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, non si è proceduto alla sua valutazione, prevedendone, piuttosto, la rimozione e ripristino dello stato di luoghi in conformità ai Titoli urbanistici rilasciati e forniti dall'Ente Comunale.
Per tale motivo si procederà alla sola Stima della sua area di sedime, pari a circa mq 43,44.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

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)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

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)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

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)

CONFINI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

L'immobile in oggetto confina:
- a nord con le unità immobiliari Fg. 16 part. 494 sub 3 (negozio) e sub 13 (BCNC ai sub 14 e 18);
- ad est (fronte su via Valle Paradiso) con le particelle Fg. 16 n. 607 e 722;
- a sud con le particelle Fg. 16 n. 721, 82 ed 83;
- ad ovest con le unità immobiliari Fg. 16 part. 494 sub 16 (area urbana, anch'essa pignorata).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

L'immobile in oggetto confina:
- a nord con le unità immobiliari Fg. 16 part. 494 sub 13 (BCNC), sub 3 (Negozio) e particella n. 437;
- ad est on le particelle Fg. 16 n. 82, part. 494 sub 18 (anch'essa pignorata) e part. 494 sub 3 (negozio);
- a sud con le particelle Fg. 16 n. 505 ed 82;
- ad ovest con le particelle Fg. 16 n. 717 e 790.

Sull'area urbana in oggetto insiste un immobile con estinazione catastale a Rimessa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

L'immobile in oggetto ricade all'interno dell'unità immobiliare pignorata Fg. 16 n. 494 sub 16 e dunque confina su tutti i lati con la stessa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Ristorante (piano terra)	320,70 mq	358,20 mq	1,00	358,20 mq	3,25 m	Piano Terra
Locale Tecnico (piano terra)	10,50 mq	13,60 mq	0,15	2,04 mq	3,40 m	Piano Terra
Corte esclusiva (antistante ingresso principale)	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Corte esclusiva (antistante ingresso principale)	267,00 mq	267,00 mq	0,02	5,34 mq	0,00 m	Piano Terra
Sala e loc. annessi (piano 1)	345,32 mq	381,23 mq	1,00	381,23 mq	3,20 m	Piano Primo
Balconi (p.1)	36,10 mq	39,11 mq	0,25	9,78 mq	0,00 m	Piano Primo
Terrazza (piano copertura)	428,74 mq	438,63 mq	0,05	21,93 mq	0,00 m	Copertura
			Totale superficie convenzionale:	**781,02 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**781,02 mq**		

N.B.:
La terrazza ubicata al piano di copertura presenta accesso esclusivo dall'unità immobiliare pignorata Fg. 16 n. 494 sub 18.
Il coefficiente assegnato a detta terrazza tiene conto dell'attuale utilizzo della stessa (alloggiamento unità impiantistiche) e dello stato di finitura e conservazione riscontrato nel corso del sopralluogo (ancora allo stato grezzo, priva di pavimentazione con strato di guaina impermeabilizzante a vista).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte (p.t.) - Sup. catastale	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Corte (p.t.) - Sup. catast. mq (441-25)	416,00 mq	416,00 mq	0,02	8,32 mq	0,00 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	**10,82 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,82 mq**		

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di sedime dell'immobile con destinazione catastale Rimessa.	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Area di sedime dell'immobile con destinazione catastale Rimessa.	18,44 mq	18,44 mq	0,02	0,37 mq	0,00 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	**2,87 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2,87 mq**		

N.B.:
All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica, non è emersa la presenza di Titoli Abilitativi Urbanistici riguardanti il fabbricato de quo (Loc. deposito, catastalmente rimessa, censito al sub 19).
Per tale motivo, ai fini della presente perizia di stima, ed in via cautelativa, verrà valutato il solo valore di mercato dell'area di sedime di detto fabbricato, per il quale verranno, inoltre, calcolati i costi di rimozione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/10/2017** al **22/10/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 494, Sub. 18 Categoria D8 Rendita € 4.433,00 Piano T-1

Dal **22/10/2018** al **02/11/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 494, Sub. 18 Categoria D8 Rendita € 4.800,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
L'unità immobiliare Fg. 16 n.494 sub 18, deriva dalla soppressione delle particelle Fg. 16 n.494 sub 15, sub 17 e particella n. 761, nonchè dalla variazione dell'unità immobiliare sub 16.
Le particelle catastali Fg. 16 n. 494 sub 17 e Fg. 16 n. 761 derivano dalla vecchia particella al NCT Fg. 16 n. 438.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/04/2016** al **02/11/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 494, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 441 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
L'unità immobiliare Fg. 16 n.494 sub 16, deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare Fg. 16 n.494 sub 12.
L'attuale consistenza dell'u.i.u. sub 16 origina, inoltre, dalle variazioni conseguenti alla costituzione delle u.i.u. Fg. 16 n. 494 sub 18 e sub 19.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/10/2017** al **22/10/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 494, Sub. 19 Categoria C6 Cl.7, Cons. 37 mq. Superficie catastale Totale : 44 mq. mq Rendita € 45,86 Piano T
Dal **22/10/2018** al **02/11/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 494, Sub. 19 Categoria C6 Cl.10, Cons. 37 mq. Superficie catastale Totale : 44 mq. mq Rendita € 76,40 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
L'unità immobiliare Fg. 16 n.494 sub 19, deriva dalla variazione e soppressione dell'unità immobiliare Fg. 16 n.494 sub 15 (ex sub 12).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	494	18		D8				4800 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:
a) la presenza di un locale adibito a dispensa realizzato, senza titolo urbanistico, in adiacenza alla cucina al piano terra (e con accesso dalla stessa) (cfr. All_03 Elaborati Grafici);
b) alcune modifiche della disposizione degli spazi interni al piano terra ed al piano primo;
c) la presenza di una terrazza di copertura non censita in catasto;
Per quanto attiene le difformità di cui ai punti a), si riferisce che le stesse non richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale; dette difformità, risultano, infatti urbanisticamente non assentite e per esse, ai fini della presente perizia di stima, si prevede, in via cautelativa, la necessaria rimozione, così ripristinando, di fatto, lo stato di luoghi in conformità a quanto attualmente riportato in catasto.
L'aggiornamento della planimetria catastale si rende, tuttavia, necessario, per le difformità di cui ai punti b) e c).
Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	494	16		F1			441 mq		T	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Occorre segnalare che sulla particella Fg. 16 n. 494 sub 16 in oggetto, insiste un fabbricato, di circa mq 43,00,

avente destinazione catastale Rimessa (censito al Fg. 16 n. 494 sub 19), che all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	494	19		C6	10	37 mq.	Totale:44 mq. mq	76,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:
a) una diversa destinazione d'uso del locale rimessa, attualmente adibito ad uso deposito;
b) l'apertura di una finestra sul fronte nord del fabbricato.

Occorre, tuttavia segnalare, che detto locale, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, si prevede, in via cautelativa, la sua rimozione, così ripristinando, di fatto, lo stato di luoghi in conformità ai Titoli urbanistici rilasciati e forniti dall'Ente Comunale.

Ne consegue che, previa regolarizzazione urbanistica, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.
Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.
N.B.:
Occorre precisare che, nel corso del sopralluogo, si è potuta riscontrare l'esistenza di una terrazza al piano di copertura.
Detta terrazza, attualmente non censita, risulta raggiungibile esclusivamente dal piano primo dell'immobile pignorato di cui trattasi (part. 494 sub 18); la stessa si trova attualmente ancora allo stato grezzo e priva di finiture (ivi compreso il torrino che ospita il corpo scala), quali, ad esempio, la pavimentazione (con strato di

guaina impermeabilizzante a vista).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava nella disponibilità del debitore esecutato ed adibito ad attività di ristorazione. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava nella disponibilità del debitore esecutato ed adibito ad attività di ristorazione. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava nella disponibilità del debitore esecutato ed adibito ad attività di ristorazione. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile pignorato si presentava in buone condizioni di conservazione per quanto attiene gli ambienti di rappresentanza, la sala ristorazione, la cucina ed i locali annessi.
Diversamente il vano scala dal piano primo al piano copertura, il torrino e la terrazza di copertura, risultano ancora allo stato grezzo, privi di finiture ed in mediocri condizioni di conservazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'area urbana adibita a corte dell'unità immobiliare sub 18, destinata ad attività di ristorazione, si presentava in discrete e/o buone condizioni di conservazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile censito come rimessa, ed attualmente utilizzato come deposito, si presentava in sufficienti condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio del Catasto di Frosinone, l'immobile pignorato risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari, in particolare:
- Corte, censita al Fg. 16 n. 494 sub 13, B.C.N.C. ai sub 14 e 18.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Tuttavia occorre segnalare che sull'area urbana pignorata ricade un fabbricato, a destinazione catastale rimessa (sub 19, anch'esso pignorato), al quale è possibile accedere solo attraverso detta area urbana. Deve, altresì, precisarsi che, all'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica, la suddetta rimessa risulterebbe realizzata senza il necessario titolo abilitativo urbanistico.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Occorre segnalare che l'accesso al fabbricato de quo (sub 19) avviene attraverso l'area urbana pignorata (censita al sub 16). Deve, altresì, precisarsi che, all'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica, la suddetta rimessa risulterebbe realizzata senza il necessario titolo abilitativo urbanistico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

All'esito delle operazioni di rilievo, svolte i data 09/01/2023, si riferisce che l'immobile pignorato, adibito ad attività commerciale di ristorazione, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI:
?Piano Terra: Sala Ristorazione h = ml 3.25, Cucina e annessi h = ml 3.30, Centrale Termica h= ml 3.40;
?Piano Primo: Sala h = ml 3.20; Cucina e annessi h= ml 3.42;
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'u.i.u. pignorata è realizzato con struttura portante intelaiata in c.a.; - SOLAI: i solai sono del tipo in latero cemento; - COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è composta di piano terra e piano primo; il fabbricato presenta una copertura a terrazza, attualmente non rifinita; - PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura esterna sono rifinite, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura; il piano terra, fronte est e sud, presenta, inoltre, un rivestimento in pietra.
Le pareti interne (tamponature e tramezzature) sono rifinite, prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura;
le pareti interne della cucina, dello spogliatoio e dei bagni (sia p.t che p.1) presentano un rivestimento in maiolica delle pareti, fino ad un'altezza di circa ml 2,00.
Le pareti interne ed esterne del torrino in copertura e del vano scala p.1/p. copertura, risultano ancora allo stato grezzo e prive di intonaco e tinteggiatura.
- PAVIMENTAZIONE INTERNA:
?Piano Terra: la Sala Ristorazione presenta una pavimentazione in parquet laminato; cucina e locali annessi presentano, invece, una pavimentazione in gres porcellanato; la corte esterna presenta una pavimentazione in scorza di porfido;
?Piano Primo: la pavimentazione degli ambienti situati al piano primo è realizzata, prevalentemente, in gres porcellanato;
?Piano Copertura: la terrazza di copertura risulta attualmente priva di pavimentazione e presenta, a vista, lo strato di impermeabilizzazione realizzato con guaina bituminosa;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI:
Piano Terra: le finestre della sala ristorazione sono del tipo in alluminio (verniciato effetto ferro antico) a vetro singolo ed ante ad apertura scorrevole; la cucina presenta, invece, finestre del tipo in ferro ed alluminio anodizzato. Le porte degli ambienti annessi sono del tipo in legno tamburato;
Piano Primo: le finestre della sala sono del tipo in alluminio (verniciato effetto ferro antico) a vetro singolo ed ante ad apertura scorrevole; la cucina presenta, invece, finestre del tipo in ferro ed alluminio anodizzato. Le porte degli ambienti annessi sono del tipo in legno tamburato;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: L'impianto termico della Sala Ristorazione è dotato di n. 4 ventilconvettori.
L'immobile è provvisto di tutta la dotazione impiantistica; in allegato alla richiesta di Agibilità sono stati depositate: la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, il nulla osta per l'allaccio in fogna e l'A.P.E. dell'impianto termico.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 09/01/2023, l'immobile pignorato (area urbana adibita a corte dell'immobile sub 18 adibito ad attività commerciale di ristorazione, presentava le seguenti caratteristiche:
Pavimentazione: prevalentemente a battuto di cemento, con piccole porzioni rifinite con scorza di porfido;
Caratteristiche dell'area: giacitura sostanzialmente piana; non risulta dotato di accesso diretto dalla strada.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

All'esito delle operazioni di rilievo, svolte i data 09/01/2023, si riferisce che l'immobile pignorato, adibito a deposito, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: altezza media ml 3.00;
- STRUTTURA VERTICALE: l'immobile pignorata, a semplice elevazione, è realizzato con struttura portante in muratura;
- SOLAIO COPERTURA: il solaio di copertura è del tipo in ferro con sovrastante pannello tipo Isopan;

- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente ed internamente ad intonaco e tinteggiatura, con la sola eccezione di una piccola porzione del vano esposto a nord che presenta un rivestimento in maiolica;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna è del tipo i gres porcellanato;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: le finestre sono del tipo con ante a battente e/o scorrevole in alluminio preverniciato bianco. Le porte sono del tipo in alluminio preverniciato bianco con specchiature in pvc;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato, adibito ad attività di Ristorazione, risultava nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato, consistente in un'area urbana adibita a corte, risultava nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso ai luoghi di causa, l'immobile pignorato, adibito, di fatto, a deposito, risultava nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 31/08/1979 al 19/04/2007</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI PERMUTA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio ##Mattia Marini## in Frosinone.</td><td>31/08/1979</td><td>28670</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei RR.II. di Frosinone</td><td>12/09/1979</td><td>12335</td><td>10837</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 06/04/1990 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI DIVISIONE</td></tr>
</table>

19/04/2007		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Giovanni Piacitelli## in Monte San Giovanni Campano	06/04/1990	10646	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	12/04/1990	5340	4405
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/04/2007** al **19/04/2010**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	19/04/2007	311301/49676	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	04/05/2007	13818	8046
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/04/2007** al **19/04/2010**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	19/04/2007	311301/49676	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	04/05/2007	13819	8047
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/04/2010** al **29/02/2016**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	19/04/2010	325175/57581	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	12/05/2010	9901	6419
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/02/2016** al **04/07/2023**	**** Omissis ****	**ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO per scioglimento Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	29/02/2016	344497/72540	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/03/2016	3730	2851
		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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **31/08/1979** al **19/04/2007**	**** Omissis ****	**ATTO DI PERMUTA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Mattia Marini## in Frosinone.	31/08/1979	28670	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	12/09/1979	12335	10837
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

<table>
<tr><td>Dal 06/04/1990 al 19/04/2007</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI DIVISIONE</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio ##Giovanni Piacitelli## in Monte San Giovanni Campano</td><td>06/04/1990</td><td>10646</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria dei RR.II. di Frosinone</td><td>12/04/1990</td><td>5340</td><td>4405</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 19/04/2007 al 19/04/2010</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio ##Roberto Labate## in Sora.</td><td>19/04/2007</td><td>311301/49676</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria dei RR.II. di Frosinone</td><td>04/05/2007</td><td>13818</td><td>8046</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 19/04/2007 al 19/04/2010</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio ##Roberto Labate## in Sora.</td><td>19/04/2007</td><td>311301/49676</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Conservatoria dei RR.II. di Frosinone</td><td>04/05/2007</td><td>13819</td><td>8047</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 19/04/2010 al 29/02/2016</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio ##Roberto Labate## in Sora.</td><td>19/04/2010</td><td>325175/57581</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	12/05/2010	9901	6419
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/02/2016** al **04/07/2023**	**** Omissis ****	**ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO per scioglimento Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	29/02/2016	344497/72540	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/03/2016	3730	2851
		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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **31/08/1979** al **19/04/2007**	**** Omissis ****	**ATTO DI PERMUTA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Mattia Marini## in Frosinone.	31/08/1979	28670	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	12/09/1979	12335	10837
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **06/04/1990** al **19/04/2007**	**** Omissis ****	**ATTO DI DIVISIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Giovanni Piacitelli## in Monte San Giovanni Campano	06/04/1990	10646	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	12/04/1990	5340	4405
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/04/2007** al **19/04/2010**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	19/04/2007	311301/49676	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	04/05/2007	13818	8046
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/04/2007** al **19/04/2010**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	19/04/2007	311301/49676	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	04/05/2007	13819	8047
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/04/2010** al **29/02/2016**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto	19/04/2010	325175/57581	

		Labate## in Sora.			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	12/05/2010	9901	6419
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/02/2016** al **04/07/2023**	**** Omissis ****	**ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO per scioglimento Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Roberto Labate## in Sora.	29/02/2016	344497/72540	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	07/03/2016	3730	2851
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 04/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a FROSINONE il 20/12/2011
  Reg. gen. 24082 - Reg. part. 3152

Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,995 %
Rogante: Notaio ##Labate Roberto## in Sora (Fr).
Data: 19/12/2011
N° repertorio: 3311634/62329
Note: N.B.: La presente Ipoteca Volontaria grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 8 e sub 12, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a FROSINONE il 14/09/2017
  Reg. gen. 14145 - Reg. part. 1678
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio ##Roberto Labate## in Sora (Fr).
  Data: 14/09/2017
  N° repertorio: 349150/76268
  Note: N.B.: La presente Ipoteca Volontaria grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 15 e sub 16 e sub 17, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a FROSINONE il 14/03/2019
  Reg. gen. 4243 - Reg. part. 510
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 170.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 16/02/2019
  N° repertorio: 3930
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a FROSINONE il 27/03/2019
  Reg. gen. 4964 - Reg. part. 617
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 170.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 16/02/2019
  N° repertorio: 3930

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 04/04/2007
  Reg. gen. 10868 - Reg. part. 6381
  Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: N.B.: Il presente Verbale di Pignoramento Immobili grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 8 e sub 9, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 29/12/2021
  Reg. gen. 22360 - Reg. part. 18216
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 23/02/2022
  Reg. gen. 2910 - Reg. part. 2353
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 21/06/2022
  Reg. gen. 11259 - Reg. part. 9020
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **VARIAZIONE DELLA DURATA DEL MUTUO**
  Iscritto a FROSINONE il 21/12/2020
  Reg. gen. 347 - Reg. part. 40
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: N.B.: ANNOTAZIONE all'Iscrizione Reg. Part. 3152/2011

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 04/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a FROSINONE il 20/12/2011
  Reg. gen. 24082 - Reg. part. 3152
  Quota: 1/1 del diritto di Proprietà

Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,995 %
Rogante: Notaio ##Labate Roberto## in Sora (Fr).
Data: 19/12/2011
N° repertorio: 3311634/62329
Note: N.B.: La presente Ipoteca Volontaria grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 8 e sub 12, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a FROSINONE il 14/09/2017
  Reg. gen. 14145 - Reg. part. 1678
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio ##Roberto Labate## in Sora (Fr).
  Data: 14/09/2017
  N° repertorio: 349150/76268
  Note: N.B.: La presente Ipoteca Volontaria grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 15 e sub 16 e sub 17, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a FROSINONE il 14/03/2019
  Reg. gen. 4243 - Reg. part. 510
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 170.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 16/02/2019
  N° repertorio: 3930
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a FROSINONE il 27/03/2019
  Reg. gen. 4964 - Reg. part. 617
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 170.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 16/02/2019
  N° repertorio: 3930

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 04/04/2007
  Reg. gen. 10868 - Reg. part. 6381
  Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: N.B.: Il presente Verbale di Pignoramento Immobili grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 8 e sub 9, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 29/12/2021
  Reg. gen. 22360 - Reg. part. 18216
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 23/02/2022
  Reg. gen. 2910 - Reg. part. 2353
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 21/06/2022
  Reg. gen. 11259 - Reg. part. 9020
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **VARIAZIONE DELLA DURATA DEL MUTUO**
  Iscritto a FROSINONE il 21/12/2020
  Reg. gen. 347 - Reg. part. 40
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: N.B.: ANNOTAZIONE all'Iscrizione Reg. Part. 3152/2011

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 04/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a FROSINONE il 20/12/2011
  Reg. gen. 24082 - Reg. part. 3152
  Quota: 1/1 del diritto di Proprietà

Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,995 %
Rogante: Notaio ##Labate Roberto## in Sora (Fr).
Data: 19/12/2011
N° repertorio: 3311634/62329
Note: N.B.: La presente Ipoteca Volontaria grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 8 e sub 12, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a FROSINONE il 14/09/2017
  Reg. gen. 14145 - Reg. part. 1678
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio ##Roberto Labate## in Sora (Fr).
  Data: 14/09/2017
  N° repertorio: 349150/76268
  Note: N.B.: La presente Ipoteca Volontaria grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 15 e sub 16 e sub 17, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a FROSINONE il 14/03/2019
  Reg. gen. 4243 - Reg. part. 510
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 170.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 16/02/2019
  N° repertorio: 3930
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di Condanna
  Iscritto a FROSINONE il 27/03/2019
  Reg. gen. 4964 - Reg. part. 617
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  Importo: € 170.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Tribunale di Roma
  Data: 16/02/2019
  N° repertorio: 3930

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 04/04/2007
  Reg. gen. 10868 - Reg. part. 6381
  Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: N.B.: Il presente Verbale di Pignoramento Immobili grava sulle u.i.u. distinte al NCEU FG. 16 part. 494 sub 8 e sub 9, originarie, attraverso ulteriori variazioni, delle attuali u.i.u. pignorate Fg. 16 part. 494 sub 16, sub 18 e sub 19.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 29/12/2021
  Reg. gen. 22360 - Reg. part. 18216
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 23/02/2022
  Reg. gen. 2910 - Reg. part. 2353
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FROSINONE il 21/06/2022
  Reg. gen. 11259 - Reg. part. 9020
  Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **VARIAZIONE DELLA DURATA DEL MUTUO**
  Iscritto a FROSINONE il 21/12/2020
  Reg. gen. 347 - Reg. part. 40
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: N.B.: ANNOTAZIONE all'Iscrizione Reg. Part. 3152/2011

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1"- Edificabile, del P.R.G. del Comune di Boville Ernica (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n 169 del 18/02/2005, e variato con Delibera di G.C. n. 29 del 23/12/2006 e modificato con D.C.C. n. 33 del 18/02/2009.
Inoltre, dall'esame della Tavola 31_389_B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1"- Edificabile, del P.R.G. del Comune di Boville Ernica (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n 169 del 18/02/2005, e variato con Delibera di G.C. n. 29 del 23/12/2006 e modificato con D.C.C. n. 33 del 18/02/2009.
Inoltre, dall'esame della Tavola 31_389_B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "B1"- Edificabile, del P.R.G. del Comune di Boville Ernica (Fr), approvato con D.G.R. del Lazio n 169 del 18/02/2005, e variato con Delibera di G.C. n. 29 del 23/12/2006 e modificato con D.C.C. n. 33 del 18/02/2009.
Inoltre, dall'esame della Tavola 31_389_B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Boville Ernica (Accesso agli Atti), con riferimento agli immobili pignorati ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 841 del 16/04/2007, rilasciato alla Sig.ra **** Omissis **** una “Costruzione, in via Valle Paradiso, ad uso non residenziale (Attività di ristorazione) realizzata in assenza di Concessione Edilizia” (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall’Ufficio Tecnico Comunale);
Occorre precisare sin da ora, che, le superfici condonate con il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria, sembrerebbero riferite al solo immobile pignorato censito con il sub 18; diversamente, quantunque venga rappresentato graficamente, la superficie dell’immobile oggetto di pignoramento censito, come rimessa, al sub 19 (attualmente ad uso deposito), non risulta inclusa nel Permesso in Sanatoria.

- S.C.I.A. del 23/08/2017, Prot. 13325, presentata dal Sig. **** Omissis ****, per “Rilascio di Agibilità” riguardante l’immobile al Fg. 16 n. 494 sub 18 (fascicoli ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall’Ufficio Tecnico Comunale);

- S.C.I.A. del 05/04/2018, Prot. 4784, presentata dal Sig. **** Omissis ****, per “la realizzazione di un marciapiede ed installazione di una insegna di esercizio”, riguardante l’immobile al Fg. 16 n. 494 sub 18 (fascicoli ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall’Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse alcune difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti Titoli Urbanistici reperiti e forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica.
Dette difformità riguardano:
1) la presenza di un locale adibito a dispensa realizzato in adiacenza alla cucina al piano terra (e con accesso dalla stessa) (cfr. All_03 Elaborati Grafici);
2) alcune modifiche della disposizione degli spazi interni al piano terra ed al piano primo.
L’esito delle indagini svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Boville Ernica (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustifichino la realizzazione delle suddette opere difformi; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate in assenza e/o difformità dai titoli urbanistici rilasciati.
Ai fini della presente perizia di stima, per le opere difformi di cui al punto 1) si prevede, in via cautelativa, la

regolarizzazione urbanistica mediante il ripristino dello stato dei luoghi quo ante, da attuarsi con la rimozione delle opere non assentite.
In merito alle difformità di cui al punto 2), riguardando di fatto delle opere interne, si riferisce che le stesse potranno essere, invece, regolarizzate mediante la presentazione di una "SCIA in Sanatoria per difformità interne", con sanzione minima, indicata dalla L.R. n.15/2008, pari a circa € 1.500,00.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai suddetti punti 1) e 2), viene stimato, in via cautelativa, in circa € 5.000,00, così ripartito:
- Costo rimozione e/o interclusione del locale dispensa al piano terra, avente accesso dalla cucina, stimato, in via cautelativa, € 1.000,00;
- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione), per le difformità riguardanti la diversa disposizione degli spazi interni (di cui al punto 6) e la rimozione delle opere non assentite = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 2.500,00.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Boville Ernica (Accesso agli Atti), con riferimento agli immobili pignorati ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici:
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 841 del 16/04/2007, rilasciato alla Sig.ra **** Omissis **** una "Costruzione, in via Valle Paradiso, ad uso non residenziale (Attività di ristorazione) realizzata in assenza di Concessione Edilizia" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale);
Occorre precisare sin da ora, che, le superfici condonate con il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria, sembrerebbero riferite al solo immobile pignorato censito con il sub 18; diversamente, quantunque venga rappresentato graficamente, la superficie dell'immobile oggetto di pignoramento censito, come rimessa, al sub 19 (attualmente ad uso deposito), non risulta inclusa nel Permesso in Sanatoria.

- S.C.I.A. del 23/08/2017, Prot. 13325, presentata dal Sig. **** Omissis ****, per "Rilascio di Agibilità" riguardante l'immobile al Fg. 16 n. 494 sub 18 (fascicoli ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale);

- S.C.I.A. del 05/04/2018, Prot. 4784, presentata dal Sig. **** Omissis ****, per "la realizzazione di un marciapiede ed installazione di una insegna di esercizio", riguardante l'immobile al Fg. 16 n. 494 sub 18 (fascicoli ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale).

All'esito delle operazioni di rilievo non sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Occorre segnalare che sulla particella Fg. 16 n. 494 sub 16 in oggetto, insiste un fabbricato, di circa mq 43,00, avente destinazione catastale Rimessa (censito al Fg. 16 n. 494 sub 19), che all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune Boville Ernica (Accesso agli Atti), con riferimento agli immobili pignorati ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, non è emersa la presenza dei seguenti titoli abilitativi urbanistici.

Occorre, infatti, precisare sin da ora, che quantunque il locale deposito venga rappresentato graficamente, lo stesso non sembra essere oggetto del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 841 del 16/04/2007, rilasciato alla Sig.ra **** Omissis **** una "Costruzione, in via Valle Paradiso, ad uso non residenziale (Attività di ristorazione) realizzata in assenza di Concessione Edilizia" (fascicolo ed elaborati grafici REPERITI e forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale).
Le superfici condonate con il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria sono, infatti, riferite al solo immobile pignorato censito con il sub 18; diversamente, la superficie dell'immobile oggetto di pignoramento censito, come rimessa, al sub 19 (attualmente ad uso deposito), non risulta inclusa nel Permesso in Sanatoria.

Pertanto, ai fini della presente perizia di stima, si prevede, in via cautelativa, la regolarizzazione urbanistica mediante il ripristino dello stato dei luoghi quo ante, da attuarsi con la rimozione del locale deposito censito al fg. 16 n. 494 sub 19, stimato, in via cautelativa, in circa € 3.000,00.
La pratica di regolarizzazione urbanistica potrà essere presentata con la medesima DIA/SCIA in Sanatoria necessaria per la regolarizzazione delle difformità relative al sub 18.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BOVILLE ERNICA (FR) - VIA VALLE PARADISO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Poichè i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono funzionali, nell'insieme, all'unica attività di Ristorazione, il sottoscritto CTU ha provveduto a costituire un Lotto Unico di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso
  Trattasi di locale commerciale (distinto in catasto al Fg.16 n.494 sub 3) adibito ad attività di Ristorazione, ubicato al piano terra e primo di un fabbricato, a duplice elevazione, realizzato con

struttura in c.a.. Detto Locale Commerciale, di superficie lorda complessiva pari a circa mq 739,43, risulta internamente così composto:

-al PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 358,20) oltre all'ampio spazio del bar/reception, si trovano la Sala Ristorante (h= m3,35), la Cucina con i relativi locali annessi (h= m 3,30) ed un locale tecnico (di sup. lorda pari a circa mq 13,60 ed h= m3,40), il tutto per una superficie utile pari a circa mq 331,20. Il locale risulta altresì dotato di una corte esterna esclusiva di superficie pari a circa mq 292,00. Occorre rilevare che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza, all'interno del locale cucina, di un vano adibito a dispensa. Detto locale, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, non si è proceduto alla sua valutazione, prevedendone, piuttosto, la rimozione e ripristino dello stato di luoghi in conformità ai Titoli urbanistici rilasciati e forniti dall'Ente Comunale.

- al PIANO PRIMO (di sup. lorda pari a circa mq 381,23) oltre all'ampia Sala (h= m3,20), si trovano la Cucina con i relativi locali annessi (h= m 3,42) ed due balconi (di sup. utile complessiva pari a circa mq 36,10);

-al PIANO COPERTURA è altresì presente una terrazza di superficie utile pari a circa mq 428,74, non ancora rifinita, avente accesso esclusivo dal sottostante piano primo. Su detta terrazza sono alloggiate le unità impiantistiche del locale sottostante. Occorre segnalare che, ad oggi, detta terrazza non risulta ancora accatastata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 494, Sub. 18, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 781.020,00

Al fine di procedere alla valutazione del bene pignorato, il sottoscritto ritiene necessario effettuare alcune considerazioni, di carattere generale, circa la scelta del metodo di stima da utilizzare. All'esito delle ricerche finalizzate alla determinazione del valore del bene, svolte con l'ausilio delle pubblicità immobiliari e di informazioni reperite presso gli operatori di zona del settore immobiliare, è infatti emerso che, in relazione alla categoria cui appartiene l'immobile in oggetto, non esiste un mercato delle compravendite particolarmente ampio da poter garantire (da solo) valori di paragone attendibili. Ciò anche a causa della grave crisi che attanaglia, ormai da diversi anni, il settore immobiliare della Provincia di Frosinone. Di tal ché, è parere del sottoscritto che, in tali condizioni di mercato, l'utilizzo del solo metodo sintetico-comparativo non sia, di fatto, sufficiente per una categoria di beni per i quali non esiste un mercato abbastanza ampio da poter fornire valori di paragone. Per beni, simili alla struttura commerciale adibita ad attività di Ristorante, classificabile, per analogia, a beni a valore individuale, si ritiene opportuno utilizzare anche il cosiddetto metodo del "Costo di Ricostruzione" (deprezzato). Per tali motivi, ai fini di una più corretta determinazione del valore di mercato del bene pignorato, si è ritenuto opportuno effettuare la stima utilizzando due diversi metodi di stima: - il metodo del "Costo di Ricostruzione", che consiste nel raggiungere il più probabile valore di mercato, mediante la valutazione e stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, deprezzandolo, successivamente, in base a coefficienti di vetustà, qualità e stato dei materiali e delle strutture, indicativi dello stato di degrado e quindi della perdita di valore che un bene riceve dall'evolversi del tempo; - il metodo cosiddetto "Sintetico Comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il Valore di Mercato del Bene Pignorato scaturirà, dunque, dalla media matematica dei Valori di Mercato determinati utilizzando i due, suddetti, metodi di stima.

METODO DEL "COSTO DI RICOSTRUZIONE".

Sulla scorta delle ricerche effettuate e della corrente pratica professionale, il Costo di Costruzione per edifici destinati ad attività turistico alberghiere (comprensivo di incidenza parametrica del costo del terreno, delle spese tecniche, ecc) viene stimato in circa €/mq 1.300,00. Considerando che l'immobile in oggetto sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq 781,02 (di cui mq 41,59 relativi alla superficie, convenzionale, dei balconi, terrazza, locale tecnico e corte antistante fabbricato), il valore di ricostruzione a nuovo viene stimato in:

VALORE RICOSTRUZIONE A NUOVO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.300,00 X mq 781,02 = € 1.015.326,00.

Considerando, l'attuale stato di conservazione, la qualità e l'età dell'immobile, che risulta realizzato da circa 46 anni, verrà applicato un coefficiente di età, qualità e stato pari a 0,75.

Di tal ché si avrà:

VALORE DI MERCATO (ALLO STATO ATTUALE) DEL BENE PIGNORATO = € 1.015.326,00 x 0,75 = € 761.494,50.

Dividendo il valore di mercato del bene pignorato sopra determinato, per la relativa superficie complessiva (convenzionale) dell'immobile, si determinerà il: VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 975,00.

METODO "SINTETICO COMPARATIVO". Per la stima del Valore medio del Locale commerciale adibito ad attività di Ristorazione (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei pochi dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore, dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee. Da tali indagini è emerso un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF), con tipologia di locale a destinazione Alberghiera confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 620,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1.000,00.

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle precedenti considerazioni, si ritiene corretto determinare il Valore di Mercato del bene pignorato effettuando la media dei valori sopra determinati con i diversi metodi di stima. Pertanto si avrà:

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq (975,00 + 1.000,00) / 2 = €/mq 987,50 arrotondato per eccesso ad **€/mq 1.000,00.**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Boville Ernica e la vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prettamente a carattere agricolo;
- l'età dell'immobile, realizzato nella seconda metà degli anni '70 (circa 46 anni, avendo riscontrato, sul Permesso di Costruire in Sanatoria, che l'immobile è stato costruito nel 1977);
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione della struttura alberghiera, complessivamente buono;
- il livello qualitativo delle finiture (medio) e dei materiali utilizzati;
- la regolarità edilizia (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 841/2007 e SCIA Agibilità del 23/10/2023 Prot. 13325);
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio.
- la grave crisi del settore turistico che attraversa l'intera zona ove è ubicato il complesso edilizio;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili e l'assenza di un mercato relativo alle strutture del tipo in specie.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso
  TTrattasi di Area Urbana, distinta al NCEU Fg. 16 n. 494 sub 16, ubicata in un'area periferica del Comune di Boville Ernica e precisamente in Via Valle Paradiso. Detta area urbana, attualmente adibita a corte e parcheggio del locale Ristorante censito al NCEU Fg. 16 n. 494 sub 18, presenta una forma irregolare e superficie catastale pari a mq 441,00. Occorre segnalare che su detta particella insiste un fabbricato di circa mq 43,00 avente destinazione catastale Rimessa e censito al Fg. 16 n. 494 sub 19. Si precisa che detto manufatto, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 494, Sub. 16, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 10.820,00
  Tenuto conto che, allo stato attuale, l'area urbana oggetto di pignoramento costituisce, di fatto, una corte esterna a servizio dell'immobile pignorato al NCEU FG. 16 n. 494 sub 18, il sottoscritto, fatte salve tutte le considerazioni svolte in merito alla stima del locale ristorante, ritiene corretto utilizzare gli stessi criteri e parametri utilizzati per la stima della corte esclusiva del sub 18.
  Pertanto, nel paragrafo riguardante la consistenza dell'immobile in oggetto sub 16, è stata calcolata la superficie convenzionale dello stesso, utilizzando i medesimi coefficienti adottati per la corte eslusiva del sub 18, e precisamente 0,10 per i primi 25 mq e 0,02 per la restante superficie dall'area urbana.
  Per tutto ciò, dette superfici convenzionali, vengono rapportate al valore unitario, stimato in €/mq 1.000,00, del Locale Ristorante.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso
  Trattasi di fabbricato censito al NCEU Fg. 16 n. 494 sub 19, avente destinazione d'uso catastale a Rimessa, ma, attualmente utilizzato come deposito. Detto immobile, realizzato con struttura portante in muratura a semplice elevazione, insiste all'interno di una u.i.u. censita al NCEU FG. 16 n. 494 sub 16 e risulta, internamente, così composto: -PIANO TERRA di superficie lorda pari a circa mq 43,44 ed altezza media pari a circa m 3,00, composto di n. 2 locali attualmente adibiti a deposito, di sup. utile complessiva pari acirca mq. 36,55. Occorre segnalare che detto locale, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico e pertanto, ai fini della presente perizia di stima, non si è proceduto alla sua valutazione, prevedendone, piuttosto, la rimozione e ripristino dello stato di luoghi in conformità ai Titoli urbanistici rilasciati e forniti dall'Ente Comunale. Per tale motivo si procederà alla sola Stima della sua area di sedime, pari a circa mq 43,44.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 494, Sub. 19, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.870,00
  Atteso che, all'esito delle ricerche svolte presso il Comune di Boville Ernica, il locale Deposito de quo risulta realizzato senza il necessario titolo abilitativo urbanistico, come più volte riferito nei paragrafi precedenti, ai fini della presente perizia di stima, si procederà alla sola Stima della sola area di sedime dello stesso, pari a circa mq 43,44.
  Tenuto conto che l'area di sedime del locale deposito ricade all'interno dell'area urbana (sub 16) oggetto di pignoramento e, pertanto, andrà a costituire, di fatto, una corte esterna a servizio dell'immobile pignorato al NCEU FG. 16 n. 494 sub 18, il sottoscritto, fatte salve tutte le considerazioni svolte in merito alla stima del locale ristorante, ritiene corretto utilizzare gli stessi criteri e parametri utilizzati per la stima della corte esclusiva del sub 18.

Pertanto, nel paragrafo riguardante la consistenza dell'immobile in oggetto sub 19, è stata calcolata la superficie convenzionale dello stesso, utilizzando i medesimi coefficienti adottati per la corte esclusiva del sub 18, e precisamente 0,10 per i primi 25 mq e 0,02 per la restante superficie dall'area urbana.
Per tutto ciò, dette superfici convenzionali, vengono rapportate al valore unitario, stimato in €/mq 1.000,00, del Locale Ristorante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso	781,02 mq	1.000,00 €/mq	€ 781.020,00	100,00%	€ 781.020,00
Bene N° 2 - Area urbana Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso	10,82 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.820,00	100,00%	€ 10.820,00
Bene N° 3 - Deposito Boville Ernica (FR) - Via Valle Paradiso	2,87 mq	1.000,00 €/mq	€ 2.870,00	100,00%	€ 2.870,00
				Valore di stima:	€ 794.710,00

Valore di stima: € 794.710,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile al NCEU Fg. 16 n. 494 sub 18	600,00	€
Aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile al NCEU Fg. 16 n. 494 sub 19	600,00	€
Costi ripristino stato dei luoghi sub 18 - Rimozione, e/o interclusione, Locale Dispensa	1000,00	€
Costi ripristino stato dei luoghi sub 19 - Rimozione Locale Deposito	3000,00	€
DIA/SCIA in Sanatoria per regolarizzazioni urbanistiche sub 18 e sub 19 (compresa Sanzione e diritti segreteria)	1500,00	€
Spese Tescniche per Presentazione pratica urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: **€ 785.510,00**

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:
- Costo Aggiornamento delle Planimetrie Catastali;
- Costo rimozione del locale dispensa (sub 18) e Deposito (sub 19)
- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione), per le difformità urbanistiche riscontrate.

- Costo stimato per Spese Tecniche SCIA in Sanatoria compreso IVA (22%) e contributi (4%).

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto Unico è stato stimato, in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 9.200,00 e sarà comprensivo di:
- Deprezzamento per aggiornamento planimetrie catastali sub 18 e sub 19), stimato in via cautelativa in € 1.200,00;
- Deprezzamento per rimozione del locale dispensa al piano terra, stimato, in via cautelativa, in € 1.000,00;
- Deprezzamento per rimozione del locale deposito (sub 19), stimato, in via cautelativa, in € 3.000,00;
- Deprezzamento per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione)= € 1.500,00
- Deprezzamento per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 2.500,00.

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.

Frosinone, li 09/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 02/11/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - MAPPE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 02/11/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 04/07/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia – REGOLARITA' URBANISTICA (Aggiornamento al 30/06/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RELAZIONE DI STIMA RGE 116/2022 - VERSIONE PRIVACY (Aggiornamento al 08/07/2023)