
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palladinelli Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	7
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	11
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T	12



Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	13
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	15
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	15
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	16
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	18
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	20
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	21
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	22
Lotto 2	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25



Dati Catastali	26
Stato conservativo	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Regolarità edilizia	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2021 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 576.834,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 376.170,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	37
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	38
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	39
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - VIA VENTI SETTEMBRE N.57, piano T	40



INCARICO

All'udienza del 04/07/2022, il sottoscritto Geom. Palladinelli Fabio, con studio in Via Giuseppe Polsinelli, 14 - 03033 - Arpino (FR), email fabio.palladinelli@tin.it, PEC fabio.palladinelli@geopec.it, Tel. 328 89 90 220, Fax 0776 848621, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - VIA VENTI SETTEMBRE N.57, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Locali a destinazione uffici, della superficie commerciale di mq.673,92, posto al piano seminterrato di fabbricato a duplice elevazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Lastrico solare di edificio a duplice elevazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

Cortile della superficie di mq.657, locale caldaia, scala antincendio e vano scala comuni a più unità immobiliari

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

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



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

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.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

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.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

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.

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

subalterno 5, salvo altri

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Vano scala comune sub.5.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

Via Carlo Pisacane, part.297, part. 1456, part.1452, part. 2351, part. 1734, sub.7, sub.6, sub.2, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	625,80 mq	673,92 mq	1,00	673,92 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				673,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				673,92 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	662,14 mq	662,14 mq	0,10	66,21 mq	0,00 m	1



Totale superficie convenzionale:	66,21 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	66,21 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	657,00 mq	657,00 mq	0,10	65,70 mq	0,00 m	T
LOCALE CALDAIA	35,18 mq	44,10 mq	0,15	6,62 mq	2,70 m	S1
VANO SCALA	50,28 mq	50,28 mq	0,60	30,17 mq	0,00 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				102,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 1, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 4079 Rendita € 4,00 Piano S1-T-1
Dal 04/07/1986 al 21/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 629 Rendita € 1,98 Piano S1
Dal 21/12/1990 al 02/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 629 Rendita € 1.754,20 Piano S1
Dal 02/09/2009 al 03/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 4, Zc. 1 Categoria B5 Cl.3, Cons. 2079



		Rendita € 2.684,28 Piano S1
Dal 03/07/2018 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 22 Superficie catastale 673 mq Rendita € 4.772,06 Piano S1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 1, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 4079 Rendita € 4,00 Piano S1-T-1
Dal 04/07/1986 al 21/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F5 Piano 1
Dal 21/12/1990 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F5 Piano 1
Dal 29/02/2008 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F5, Cons. 672 Piano 1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 1, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 4079 Rendita € 4,00 Piano S1-T-1
Dal 04/07/1986 al 21/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 629 Rendita € 1.754,20 Piano S1
Dal 21/12/1990 al 02/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2



		Cl.5, Cons. 629 Rendita € 1.754,20 Piano S1
Dal 02/09/2009 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 5 Categoria P

l'unità immobiliare è censita in catasto come bene comune non censibile.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	35	7	1	A10	1	22	673 mq	4772,06 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	35	2	1	F5		672			1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	35	5		P						

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati come bene comune non censibile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

i locali interni ed il fabbricato in generale si trovano in stato di totale abbandono, privo di manutenzione.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

L'unità immobiliare versa in stato di abbandono. Essendo un lastrico solare a copertura del sottostante fabbricato, necessita manutenzione sulla guaina impermeabilizzante che lo ricopre.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

L'immobile versa in totale stato di abbandono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Esposizione: Est, Sud, Ovest

Altezza interna utile: mt. 2,70

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: guaina impermeabile in parte danneggiata

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura, pareti interne in laterizio e cartongesso (quest'ultimo in parte danneggiato)

Pavimentazione interna: cemento



Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio anodizzato, interni in legno tamburato
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (presente impianto elettrico fuori traccia, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Il lastrico è costituito dall'ultimo solaio del fabbricato, in latero cemento, con guaina impermeabilizzante sui giunti, in stato di abbandono.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

Altezza interna utile: Piano Seminterrato mt. 2,70; Piano Terra mt. 3,05.
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: piana (lastrico solare)
Manto di copertura: cemento/guaina impermeabile, da revisionare
Pareti esterne ed interne: muratura
Pavimentazione interna: cemento
Infissi esterni ed interni: alluminio anodizzato, legno tamburato
Scale: cemento armato (interna); in acciaio (scala antincendio esterna)
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: fuori traccia, caldaia a metano

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE VERDE	21/12/1990	10335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	16/01/1991	1735	1637
		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 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE MICHELE	21/12/1990	10335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	16/01/1991	1735	1637
		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 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE MICHELE	21/12/1990	10335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	16/01/1991	1735	1637
		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 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 01/06/2010
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 2245
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 325647
N° raccolta: 57922
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2012
Reg. gen. 12019 - Reg. part. 995
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 28/06/2012
N° repertorio: 333474
N° raccolta: 63738
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 31/10/2014
Reg. gen. 16762 - Reg. part. 1538
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 30/10/2014
N° repertorio: 340621
N° raccolta: 69413
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 15/05/2020
Reg. gen. 5721 - Reg. part. 676
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 194.933,98
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO
Data: 06/04/2020
N° repertorio: 465
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 27/05/2020



Reg. gen. 6112 - Reg. part. 739
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.121,33
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO
Data: 08/05/2020
N° repertorio: 493

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/12/2021
Reg. gen. 20410 - Reg. part. 16590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 01/06/2010
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 2245
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 325647
N° raccolta: 57922
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2012
Reg. gen. 12019 - Reg. part. 995
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 28/06/2012



N° repertorio: 333474

N° raccolta: 63738

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 31/10/2014
Reg. gen. 16762 - Reg. part. 1538
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 30/10/2014
N° repertorio: 340621
N° raccolta: 69413

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/12/2021
Reg. gen. 20410 - Reg. part. 16590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 01/06/2010
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 2245
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 325647
N° raccolta: 57922
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2012
Reg. gen. 12019 - Reg. part. 995
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 320.000,00

Rogante: LABATE ROBERTO

Data: 28/06/2012

N° repertorio: 333474

N° raccolta: 63738

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 31/10/2014

Reg. gen. 16762 - Reg. part. 1538

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

Rogante: LABATE ROBERTO

Data: 30/10/2014

N° repertorio: 340621

N° raccolta: 69413

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 03/12/2021

Reg. gen. 20410 - Reg. part. 16590

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

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

Per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione al piano seminterrato, sono state rilasciate Lic.Edil. n.173 del 24/12/1974, Lic. Edil.n.425 del 15/01/1976, Con. Edil. n.131 del 03/03/1978, Con. Edil n. 390/56 del 11/04/1981. Ai fini di regolarizzare in parte un cambio d'uso da commerciale a superficie ad uso scolastico, ed in parte per volumetria non autorizzata, in data 29/03/1986 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. La pratica non risulta ancora completata, dovendosi versare il saldo dell'oblazione e degli oneri concessori oltre i relativi interessi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo elaborato grafico presentato presso il comune di Sora.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

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

Per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione al piano primo, sono state rilasciate Lic.Edil. n.173 del 24/12/1974, Lic. Edil.n.425 del 15/01/1976, Con. Edil. n.131 del 03/03/1978, Con. Edil n. 390/56 del 11/04/1981. Ai fini di regolarizzare per l'intero fabbricato in parte un cambio d'uso da commerciale a superficie ad uso scolastico, ed in parte per volumetria non autorizzata, in data 29/03/1986 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. La pratica non risulta ancora completata, dovendosi versare il saldo dell'oblazione e degli oneri concessori oltre i relativi interessi.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

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

Per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione al piano primo, sono state rilasciate Lic.Edil. n.173 del 24/12/1974, Lic. Edil.n.425 del 15/01/1976, Con. Edil. n.131 del 03/03/1978, Con. Edil n. 390/56 del 11/04/1981. Ai fini di regolarizzare per l'intero fabbricato in parte un cambio d'uso da commerciale a superficie ad uso scolastico, ed in parte per volumetria non autorizzata, in data 29/03/1986 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. La pratica non risulta ancora completata, dovendosi versare il saldo dell'oblazione e degli oneri concessori oltre i relativi interessi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - VIA VENTI SETTEMBRE N.57, piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale della superficie di mq. 210,65 posto al piano terra di fabbricato a triplice elevazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

CONFINI

Via XX Settembre, part.574, sub.56, sub.36, sub.33, sub.15, sub.55, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Negozio	180,14 mq	210,65 mq	1,00	210,65 mq	4,10 m	t
Totale superficie convenzionale:				210,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D1 Rendita € 4,23 Piano T Graffato 1223
Dal 04/07/1986 al 04/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 400 Rendita € 3,00 Piano T
Dal 04/05/1988 al 01/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 400 Rendita € 3,00 Piano T
Dal 01/12/1990 al 21/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 175 Rendita € 1,88 Piano T
Dal 21/12/1990 al 21/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 175 Rendita € 4.446,69 Piano T
Dal 21/03/1996 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 161 Rendita € 4.090,96 Piano T
Dal 16/05/2006 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 32, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 209 Rendita € 531.062,00 Piano T



i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	575	32	1	C1	6	209	215 mq	531062 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale depositata in Catasto risulta difforme dallo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza in loco delle tramezzature che suddividono gli spazi negli uffici e nell'accesso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Ovest

Altezza interna utile: mt.4,10

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a tetto ed in parte a terrazzo non accessibile

Pareti esterne ed interne: in muratura (esterne); laterizio e cartongesso (interne).

Pavimentazione interna: piastrelle ceramica

Infissi esterni ed interni: esterni in metallo; interni in porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento, impianto allarme, impianto idrico sanitario, impianto antincendio

STATO DI OCCUPAZIONE



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2014
- Scadenza contratto: 31/07/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

A partire dal primo anno di locazione la misura del canone di locazione è stata aggiornata nella misura del 75% della variazione dei prezzi al consumo delle famiglie degli impiegati ed operai accertate dall'ISTAT per lo stesso mese dell'anno precedente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE MICHELE	21/12/1990	10335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	16/01/1990	1735	1637
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/01/2007
Reg. gen. 3108 - Reg. part. 621
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 29/01/2007
N° repertorio: 309648
N° raccolta: 48814
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2012
Reg. gen. 12019 - Reg. part. 995
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 28/06/2012
N° repertorio: 333474
N° raccolta: 63738
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 31/10/2014
Reg. gen. 16762 - Reg. part. 1538
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 30/10/2014
N° repertorio: 340621
N° raccolta: 69413

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 05/07/2019

Reg. gen. 10872 - Reg. part. 8480

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 03/12/2021

Reg. gen. 20410 - Reg. part. 16590

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'unità immobiliare è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n.695 del 03/07/2006 e Certificato di Agibilità n.78/06 del 13/06/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata. Le difformità riscontrate sono la realizzazione delle tramezzature interne evidenziate nella planimetria allegate. Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora non sono emersi titoli edilizi che autorizzino i suddetti lavori, né a nome dell'Esecutato, né a nome della società conduttrice dell'immobile, che nel contratto stipulato veniva autorizzata dal locatore ad eseguire eventuali opere ritenute necessarie previo rilascio di specifica DIA.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1
Locali a destinazione uffici, della superficie commerciale di mq.673,92, posto al piano seminterrato di fabbricato a duplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 673.920,00
Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico-comparativo andando ad analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e confrontandole con il mercato immobiliare al fine di determinare il corretto prezzo di mercato. In particolare sono stati riscontrati i valori di mercato presso l'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia di immobile da stimare e confrontati con quelli proposti dall'agenzie che operano sulle vendite del mercato immobiliare. Si è tenuto conto anche della tendenza del mercato immobiliare locale che negli ultimi anni ha visto un deciso decremento dei prezzi a mq. per la tipologia di immobile oggetto di stima. Nell'area in cui ricade l'immobile, la vendita di immobili con caratteristiche di destinazione e di dimensioni simili, in buone condizioni di manutenzione oscilla tra € 1300,00-1700,00 per mq commerciale. Tenuto conto delle caratteristiche, della posizione, dell'accessibilità dalla strada pubblica, dell'accesso ai servizi pubblici, della vetustà dell'immobile, si determina un prezzo a mq. di superficie lorda pari a Euro 1000,00.
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1
Lastrico solare di edificio a duplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.210,00
Nel valutare l'immobile si tiene conto che lo stesso è collegato alle unità sottostanti attraverso le scale condominiali e che pertanto può essere a servizio delle stesse. Per tale motivo viene valutato come possibile pertinenza, abbattendone il valore attraverso opportuno coefficiente nella consistenza. Pertanto per determinarne il valore di mercato medio si utilizza quello della destinazione dei locali sottostanti (Uffici). Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico-comparativo andando ad analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e confrontandole con il mercato immobiliare al fine di determinare il corretto prezzo di mercato. In particolare sono stati riscontrati i valori di mercato presso l'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia di immobile da stimare e confrontati con quelli proposti dall'agenzie che operano sulle vendite del mercato immobiliare. Si è tenuto conto anche della tendenza del mercato immobiliare locale che negli ultimi anni ha visto un deciso decremento dei prezzi a mq. per la tipologia di immobile oggetto di stima. Nell'area in cui ricade l'immobile, la vendita di immobili con caratteristiche di destinazione e di dimensioni simili, in buone condizioni di manutenzione oscilla tra € 1300,00-1700,00 per mq commerciale. Tenuto conto delle caratteristiche, della posizione, dell'accessibilità dalla strada pubblica, dell'accesso ai servizi pubblici, della vetustà dell'immobile, si determina un prezzo a mq. di superficie lorda pari a Euro 1000,00.



- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T
Cortile della superficie di mq.657, locale caldaia, scala antincendio e vano scala comuni a più unità immobiliari

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 5, Categoria P

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

Valore di stima del bene: € 102.490,00

Nel valutare l'immobile si tiene conto che lo stesso è bene comune al servizio delle altre unità esistenti nel fabbricato. Per tale motivo viene valutato come possibile pertinenza, abbattendone il valore attraverso opportuno coefficiente nella consistenza. Pertanto per determinarne il valore di mercato medio si utilizza quello della destinazione dei locali a destinazione Uffici. Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico-comparativo andando ad analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e confrontandole con il mercato immobiliare al fine di determinare il corretto prezzo di mercato. In particolare sono stati riscontrati i valori di mercato presso l'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia di immobile da stimare e confrontati con quelli proposti dall'agenzie che operano sulle vendite del mercato immobiliare. Si è tenuto conto anche della tendenza del mercato immobiliare locale che negli ultimi anni ha visto un deciso decremento dei prezzi a mq. per la tipologia di immobile oggetto di stima. Nell'area in cui ricade l'immobile, la vendita di immobili con caratteristiche di destinazione e di dimensioni simili, in buone condizioni di manutenzione oscilla tra € 1300,00-1700,00 per mq commerciale. Tenuto conto delle caratteristiche, della posizione, dell'accessibilità dalla strada pubblica, dell'accesso ai servizi pubblici, della vetustà dell'immobile, si determina un prezzo a mq. di superficie lorda pari a Euro 1000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	673,92 mq	1.000,00 €/mq	€ 673.920,00	100,00%	€ 673.920,00
Bene N° 2 - Lastrico solare Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	66,21 mq	1.000,00 €/mq	€ 66.210,00	100,00%	€ 66.210,00
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T	102,49 mq	1.000,00 €/mq	€ 102.490,00	100,00%	€ 102.490,00
				Valore di stima:	€ 842.620,00

Valore di stima: € 842.620,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€



Variazione mercato	10,00	%
--------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 576.834,00

Il valore di stima viene deprezzato del 20% per lo stato di manutenzione e lo stato delle rifiniture. Inoltre, vengono decurtate le spese che dovranno essere sostenute per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria per la pratica di condono edilizio aperta presso il comune di Sora ai sensi della Legge 47/85. Infine, si propone un ulteriore deprezzamento del 10% per l'andamento a ribasso dell'attuale mercato immobiliare.

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - VIA VENTI SETTEMBRE N.57, piano T
 Locale commerciale della superficie di mq. 210,65 posto al piano terra di fabbricato a triplice elevazione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 379.170,00
 Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico-comparativo andando ad analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e confrontandole con il mercato immobiliare al fine di determinare il corretto prezzo di mercato. In particolare sono stati riscontrati i valori di mercato presso l'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia di immobile da stimare e confrontati con quelli proposti dall'agenzie che operano sulle vendite del mercato immobiliare. Si è tenuto conto anche della tendenza del mercato immobiliare locale che negli ultimi anni ha visto un deciso decremento dei prezzi a mq. per la tipologia di immobile oggetto di stima. Nell'area in cui ricade l'immobile, la vendita di immobili con caratteristiche di destinazione e di dimensioni simili, in buone condizioni di manutenzione oscilla tra € 1500,00-3000,00 per mq commerciale. Tenuto conto delle caratteristiche, della posizione, dell'accessibilità dalla strada pubblica, dell'accesso ai servizi pubblici, della vetustà dell'immobile, si determina un prezzo a mq. di superficie lorda pari a Euro 1800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Sora (FR) - VIA VENTI SETTEMBRE N.57, piano T	210,65 mq	1.800,00 €/mq	€ 379.170,00	100,00%	€ 379.170,00
				Valore di stima:	€ 379.170,00

Valore di stima: € 379.170,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 376.170,00

Si determinano quali oneri per la regolarizzazione dell'abuso edilizio (Oblazione e Diritti di segreteria della CILA in sanatoria, Diritti per aggiornamento catastale e spese Tecniche) l'importo di € 3.000,00.

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

Arpino, li 26/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palladinelli Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità immobile Via xx Settembre
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in sanatoria n.695/2006
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie immobili
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure ipo-catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto Con.Edil. Sanatoria 695/2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Sanatoria Edilizia immobile Via Carlo Pisacane
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto Sanatoria Edilizia Immobile Via Carlo Pisacane
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione oneri immobile Via Carlo Pisacane
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie Via XX Settembre



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1
Locali a destinazione uffici, della superficie commerciale di mq.673,92, posto al piano seminterrato di fabbricato a duplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1
Lastrico solare di edificio a duplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T
Cortile della superficie di mq.657, locale caldaia, scala antincendio e vano scala comuni a più unità immobiliari
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 5, Categoria P
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 576.834,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - VIA VENTI SETTEMBRE N.57, piano T
Locale commerciale della superficie di mq. 210,65 posto al piano terra di fabbricato a triplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 376.170,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 576.834,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	673,92 mq
Stato conservativo:	i locali interni ed il fabbricato in generale si trovano in stato di totale abbandono, privo di manutenzione.		
Descrizione:	Locali a destinazione uffici, della superficie commerciale di mq.673,92, posto al piano seminterrato di fabbricato a duplice elevazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1, Categoria F5	Superficie	66,21 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in stato di abbandono. Essendo un lastrico solare a copertura del sottostante fabbricato, necessita manutenzione sulla guaina impermeabilizzante che lo ricopre.		
Descrizione:	Lastrico solare di edificio a duplice elevazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 5, Categoria P	Superficie	102,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in totale stato di abbandono.		
Descrizione:	Cortile della superficie di mq.657, locale caldaia, scala antincendio e vano scala comuni a più unità immobiliari		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.170,00

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sora (FR) - VIA VENTI SETTEMBRE N.57, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 32, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	210,65 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale commerciale della superficie di mq. 210,65 posto al piano terra di fabbricato a triplice elevazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 01/06/2010
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 2245
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 325647
N° raccolta: 57922
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2012
Reg. gen. 12019 - Reg. part. 995
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 28/06/2012
N° repertorio: 333474
N° raccolta: 63738
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 31/10/2014
Reg. gen. 16762 - Reg. part. 1538
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 30/10/2014
N° repertorio: 340621
N° raccolta: 69413
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 15/05/2020
Reg. gen. 5721 - Reg. part. 676
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 194.933,98



Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO

Data: 06/04/2020

N° repertorio: 465

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 27/05/2020
Reg. gen. 6112 - Reg. part. 739
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.121,33
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO
Data: 08/05/2020
N° repertorio: 493

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/12/2021
Reg. gen. 20410 - Reg. part. 16590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 01/06/2010
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 2245
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 325647
N° raccolta: 57922
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2012
Reg. gen. 12019 - Reg. part. 995
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO



Data: 28/06/2012
N° repertorio: 333474
N° raccolta: 63738

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 31/10/2014
Reg. gen. 16762 - Reg. part. 1538
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 30/10/2014
N° repertorio: 340621
N° raccolta: 69413

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/12/2021
Reg. gen. 20410 - Reg. part. 16590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 01/06/2010
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 2245
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 31/05/2010
N° repertorio: 325647
N° raccolta: 57922
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2012
Reg. gen. 12019 - Reg. part. 995
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00



Rogante: LABATE ROBERTO

Data: 28/06/2012

N° repertorio: 333474

N° raccolta: 63738

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 31/10/2014
Reg. gen. 16762 - Reg. part. 1538
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 30/10/2014
N° repertorio: 340621
N° raccolta: 69413

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/12/2021
Reg. gen. 20410 - Reg. part. 16590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA VENTI SETTEMBRE N.57, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 30/01/2007
Reg. gen. 3108 - Reg. part. 621
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 29/01/2007
N° repertorio: 309648
N° raccolta: 48814
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 29/06/2012
Reg. gen. 12019 - Reg. part. 995
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 320.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 28/06/2012
N° repertorio: 333474
N° raccolta: 63738

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a FROSINONE il 31/10/2014
Reg. gen. 16762 - Reg. part. 1538
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 30/10/2014
N° repertorio: 340621
N° raccolta: 69413

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 05/07/2019
Reg. gen. 10872 - Reg. part. 8480
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/12/2021
Reg. gen. 20410 - Reg. part. 16590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

