
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palladinelli Fabio, nella Esecuzione Immobiliare 107/2019, a cui è stata riunita la 152/2021 e la 142/2023 del R.G.E.

promosse da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	6
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	6
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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	7
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	7
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	7
Titolarità.....	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
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	8
Confini	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	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	9
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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.....	9
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	12
Dati Catastali.....	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
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	14
Stato conservativo.....	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
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	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.....	15
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	15
Stato di occupazione.....	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	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	16
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	16
Provenienze Ventennali.....	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	17
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	18
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	20
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	22
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	23
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	23
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	24
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	24
Stima / Formazione lotti	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2021 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.011.233,00.....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano S1	32
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano 1	33
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE, piano T.....	33
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	34

INCARICO

All'udienza del 04/07/2022 della E.I. 107/2019, il sottoscritto Geom. Palladinelli Fabio, con studio in Via Giuseppe Polzinelli, 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. L'incarico è stato successivamente esteso nella udienza del 27/12/2023 alla procedura riunita 142/2023 con il giuramento di rito in data 10/01/2024.

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** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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

Bene comune costituito da 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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

Locali a destinazione uffici, della superficie commerciale di mq.620,57, posto al piano terra 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.

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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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.

Si precisa che i diritti posti in vendita non è la piena proprietà ma i diritti proporzionali di un bene comune non censibile comune ai sub. 2, 6 e 7.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

subalterno 5, 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	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	0.1	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	0.1	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	0.6	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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	566,96 mq	620,57 mq	1	620,57 mq	3,05 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				620,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				620,57 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 ****	Cat. 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 ****	Cat. 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 ****	Cat. 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 ****	Cat. Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F5 Piano 1
Dal 21/12/1990 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Cat. Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F5 Piano 1
Dal 29/02/2008 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Cat. 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 ****	Cat. 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 ****	Cat. 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 BCNC

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, 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. 1, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 1912 Rendita € 1,88 Piano T
Dal 21/12/1990 al 28/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 1, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 1912 Rendita € 1,88 Piano T
Dal 28/01/1996 al 02/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 1, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 1912 Rendita € 2.073,68 Piano T
Dal 02/09/2009 al 03/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 1, Zc. 1 Categoria B5 Cl.3, Cons. 2342 Rendita € 3.023,85 Piano T
Dal 03/07/2018 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 35, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 673 mq Rendita € 4.555,15 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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		BCNC							

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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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	6	1	A10	1	21	673 mq	4555,15 €	T		

Corrispondenza catastale

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

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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

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

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: furi traccia, caldaia a metano

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

Esposizione: Est, Sud, Ovest

Altezza interna utile: mt. 3,05

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.

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

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.

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 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 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 ****
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 ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.121,33

Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO
Data: 08/05/2020
Nº 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 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
Nº repertorio: 333474
Nº raccolta: 63738

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

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 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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 MUTUO
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 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. 10871 - Reg. part. 8479
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 09/11/2023
Reg. gen. 21150 - Reg. part. 16127
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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, 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 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.

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.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **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-S1-1
Bene comune costituito da 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 BNCN
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.
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T
Locali a destinazione uffici, della superficie commerciale di mq.620,57, posto al piano terra di fabbricato a duplice elevazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 620.570,00
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.

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
Bene N° 4 - Ufficio Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T	620,57 mq	1.000,00 €/mq	€ 620.570,00	100,00%	€ 620.570,00
Valore di stima:					€ 1.463.190,00

Valore di stima: € 1.463.190,00

Deprezzamenti

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: € 1.011.233,00

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 aperto 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.

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 27/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 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 - Relazione Sanatoria Edilizia immobile Via Carlo Pisacane
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto Sanatoria Edilizia Immobile Via Carlo Pisacane
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione oneri immobile Via Carlo Pisacane

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-S1-1
Bene comune costituito da 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 BNCN
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T
Locali a destinazione uffici, della superficie commerciale di mq.620,57, posto al piano terra di fabbricato a duplice elevazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 1.011.233,00

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

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.011.233,00

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	662,14 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-S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub.	Superficie	751,38 mq

	5, Categoria BNCN		
Stato conservativo:	L'immobile versa in totale stato di abbandono.		
Descrizione:	Bene comune costituito da 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		

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Sora (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 35, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	620,57 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.620,57, posto al piano terra di fabbricato a duplice elevazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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 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 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 ****
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 ****
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 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

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

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 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE N.2, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

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 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. 10871 - Reg. part. 8479

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 09/11/2023

Reg. gen. 21150 - Reg. part. 16127

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura