
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cordischi Emiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	6
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno	7
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	8
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	8
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	8
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	9
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	9
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	10
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	10

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	11
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	12
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	12
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	14
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	15
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	16
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	16
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	17
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	17
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	18

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	18
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	18
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	19
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	20
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	20
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	21
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	21
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	21
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	21
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	22

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	23
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	24
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno.....	24
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2020 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 741.522,00	29

INCARICO

In data 29/09/2020, il sottoscritto Ing. Cordischi Emiliano, con studio in Via Zamosc n. 8 - 03043 - Cassino (FR), email emiliano@studiocordischi.it, PEC e.cordischi@pec.studiocordischi.it, Tel. 3887620717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2020 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 s.n.c., piano terreno
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c.

L'unità è censita al catasto fabbricati come segue:

- Fg. 38 - part. 575 - sub. 35 - Cat. B/4 - Consistenza 1155 mc.

Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14.

Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, ha destinazione catastale ufficio pubblico ed ha una superficie commerciale pari a 303,76 mq.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c.

L'unità è censita al catasto fabbricati come segue:

- Fg. 38 - part. 575 - sub. 36 - Cat. C/2 - Consistenza 24 mq.

Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14.

Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, ha destinazione catastale deposito ed ha una superficie commerciale pari a 33,23 mq.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c.

L'unità è censita al catasto fabbricati come segue:

- Fg. 38 - part. 575 - sub. 37 - Cat. F/3 - In corso di costruzione.

Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14.

Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, non ha destinazione catastale trattandosi di unità in corso di costruzione ed ha una superficie commerciale pari a 37,97 mq.

Ad oggi, l'unità suddetta risulta "collegata" con il sub n. 40 (garage) collocato al piano interrato e con il sub n. 33 (non oggetto di esecuzione).

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c.

L'unità è censita al catasto fabbricati come segue:

- Fg. 38 - part. 575 - sub. 40 - Cat. F/3 - In corso di costruzione.

Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14.

Il bene di cui trattasi è ubicato al piano interrato, pur non avendo destinazione catastale è urbanisticamente qualificato come garage ed ha una superficie commerciale pari a 395,34 mq.

L'unità è di fatto "collegata" al sub. n. 37 al piano soprastante e, attraverso quest'ultima, al sub. n. 33 (non oggetto di esecuzione). Detto collegamento è conseguenza della mancanza di una porzione di solaio fra i due livelli.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, agli atti del fascicolo risulta allegata la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- estratto di mappa;

Non risulta allegato il certificato catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, vedasi quanto riportato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, vedasi quanto riportato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, vedasi quanto riportato per il bene n. 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'unità immobiliare censita al sub. n. 35 confina:

- a nord-ovest con il sub. n. 56, vano scala e ballatoio in comune con altre unità immobiliari (non oggetto di esecuzione);
- a nord-est con i sub. n. 36 e 37, oggetto della presente procedura;
- a sud-est con la corte comune del fabbricato confinante (non oggetto di esecuzione);
- a sud-ovest con la strada comunale via Carlo Pisacane.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'unità immobiliare censita al sub. n. 36 confina:

- a nord-ovest con il sub. n. 56, vano scala e ballatoio in comune con altre unità immobiliari (non oggetto di esecuzione);
- a nord-est con i sub. n. 32-33, non oggetto di esecuzione e catastalmente intestati a **** Omissis ****;
- a sud-est con il sub. n. 37, oggetto della presente procedura;
- a sud-ovest con il sub. n. 35, oggetto della presente procedura.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'unità immobiliare censita al sub. n. 37 confina:

- a nord-ovest con il sub. n. 36, oggetto della presente procedura;
- a nord-est parte con il sub. n. 33 non oggetto di esecuzione e catastalmente intestato a **** Omissis ****, parte con il sub. n. 15 non oggetto di esecuzione e catastalmente intestato a **** Omissis ****;
- a sud-est con la corte del fabbricato confinante (non oggetto di esecuzione);
- a sud-ovest con il sub. n. 35, oggetto della presente procedura.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

L'unità immobiliare censita al sub. n. 40 confina:

- a nord-ovest parte con la particella n. 1484 catastalmente intestata a **** Omissis ****, parte con la particella n. 753 catastalmente intestata a **** Omissis ****;
- a nord-est parte con i sub. n. 32-33 non oggetto di esecuzione e catastalmente intestati a **** Omissis ****, parte con il sub. n. 15 non oggetto di esecuzione e catastalmente intestato a **** Omissis ****;
- a sud-est con la corte del fabbricato confinante (non oggetto di esecuzione);
- a sud-ovest parte con la strada comunale via Carlo Pisacane, parte con il sub. n. 56, vano scala e ballatoio in comune con altre unità immobiliari (non oggetto di esecuzione).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	272,67 mq	303,76 mq	1,00	303,76 mq	3,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				303,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				303,76 mq		

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	30,50 mq	33,23 mq	1,00	33,23 mq	3,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				33,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,23 mq		

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	35,34 mq	37,97 mq	1,00	37,97 mq	3,50 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				37,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,97 mq		

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	350,62 mq	303,76 mq	1,00	379,31 mq	3,00 m	Interrato
Rampa esterna	80,16 mq	80,16 mq	0,20	16,03 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				395,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				395,34 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 29 Categoria B4 Cl.U, Cons. 2.382 mc Rendita € 2.460,39 Piano T-S1
Dal 25/07/2008 al 10/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1.155 mc Rendita € 1.193,01 Piano T
Dal 10/04/2018 al 06/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1.155 mc

		Rendita € 1.193,01 Piano T
Dal 06/05/2019 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Superficie catastale 305 mq Rendita € 1.193,01 Piano T

L'unità immobiliare contraddistinta dal sub. n. 35 è stata originata dalla soppressione del sub. n. 29 effettuata d'ufficio dall'UPT di Frosinone

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 29 Categoria B4 Cl.U, Cons. 2382 mc Rendita € 2.460,39 Piano T-S1
Dal 25/07/2008 al 10/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Rendita € 1.193,01 Piano T
Dal 10/04/2018 al 06/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Rendita € 1.193,01 Piano T
Dal 06/05/2019 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Superficie catastale 305 mq Rendita € 1.193,01 Piano T

L'unità immobiliare contraddistinta dal sub. n. 35 è stata originata dalla soppressione del sub. n. 29 effettuata d'ufficio dall'UPT di Frosinone

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 29 Categoria B4 Cl.U, Cons. 2382 mc Rendita € 2.460,39

		Piano T-S1
Dal 25/07/2008 al 10/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Rendita € 1.193,01 Piano T
Dal 10/04/2018 al 06/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Rendita € 1.193,01 Piano T
Dal 06/05/2019 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Superficie catastale 305 mq Rendita € 1.193,01 Piano T

L'unità immobiliare contraddistinta dal sub. n. 35 è stata originata dalla soppressione del sub. n. 29 effettuata d'ufficio dall'UPT di Frosinone

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 29 Categoria B4 Cl.U, Cons. 2382 mc Rendita € 2.460,39 Piano T-S1
Dal 25/07/2008 al 10/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Rendita € 1.193,01 Piano T
Dal 10/04/2018 al 06/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Rendita € 1.193,01 Piano T
Dal 06/05/2019 al 20/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 575, Sub. 35 Categoria B4 Cl.U, Cons. 1155 mc Superficie catastale 305 mq Rendita € 1.193,01 Piano T

L'unità immobiliare contraddistinta dal sub. n. 35 è stata originata dalla soppressione del sub. n. 29 effettuata d'ufficio dall'UPT di Frosinone

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	575	35	1	B4	U	1155 mc	305 mq	1193,01 €	T		

Corrispondenza catastale

Al momento del conferimento dell'incarico ai beni oggetto di esecuzione non risultava associata alcuna planimetria catastale.

Nell'ambito dell'espletamento dell'incarico sono state effettuate le seguenti variazioni catastali sui beni del compendio pignorato:

- redazione ed acquisizione della planimetria catastale mancante del sub n. 35 (uffici PT);
- redazione ed acquisizione della planimetria catastale mancante del sub n. 36 (locale tecnico PT).

Non sono state redatte le planimetrie catastali dei sub n. 37 e 40 in quanto gli stessi risultano in corso di costruzione.

A seguito delle variazioni effettuate, la planimetria catastale del sub. n. 35 oggi agli atti risulta conforme allo stato di fatto.

E' stato, altresì, accertato che il sub n. 39, facente parte del compendio pignorato, è in realtà estraneo in quanto non compreso fra quelli originariamente posti a garanzia (individuati con l'ex sub n. 29) e pertanto deve considerarsi escluso dalla presente procedura esecutiva.

Detta incongruenza è stata debitamente segnalata richiedendo, nel contempo, la correzione dell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	575	36	1	C2	9	24 mc	35 mq	126,43 €	T		

Corrispondenza catastale

Il locale individuato al sub n. 36 è attualmente locato alla banca che ha i propri uffici nel locale confinante. Non è stato possibile accedere materialmente al locale poichè il conduttore ne ha impedito l'accesso per ragioni di sicurezza. Oltretutto l'accesso dall'esterno risulterebbe assai difficoltoso (oltrechè pericoloso) poichè il solaio del ballatoio antistante non risulta ultimato e non vi sono opere provvisoriale che consentono un accesso in sicurezza (rischio caduta dall'alto).

La redazione della planimetria catastale della presente unità immobiliare è stata, pertanto, effettuata sovrapponendo le informazioni risultanti da:

- la planimetria agli atti in Comune;
- la planimetria catastale dell'ex sub n. 29;
- la planimetria allegata al contratto di locazione.

Per le ragioni sopra esposte non è stato possibile verificare se la distribuzione interna corrisponda o meno alle planimetrie sopra citate.

In merito alle variazioni catastali effettuate ed alla corrispondenza fra i beni pignorati e quelli risultanti in catasto, si veda quanto descritto al bene n. 1.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	575	37		F3					T		

Corrispondenza catastale

All'unità, essendo classificata in corso di costruzione, non risulta abbinata alcuna planimetria catastale.

In merito alle variazioni catastali effettuate ed alla corrispondenza fra i beni pignorati e quelli risultanti in catasto, si veda quanto descritto al bene n. 1.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	575	40		F3			0 mq	0 €	S1	

Corrispondenza catastale

All'unità, essendo classificata in corso di costruzione, non risulta abbinata alcuna planimetria catastale.

In merito alle variazioni catastali effettuate ed alla corrispondenza fra i beni pignorati e quelli risultanti in catasto, si veda quanto descritto al bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'immobile si caratterizza per un buono stato di conservazione generale: le pavimentazioni si presentano in buono stato; gli infissi esterni si presentano in buono stato e risultano funzionalmente idonei; le porte interne appaiono in buone condizioni.

Gli impianti elettrici ed idrico-sanitari, ad una analisi visiva, appaiono in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Non è stato possibile accertare lo stato conservativo dell'unità per le ragioni espresse nei paragrafi che precedono (impedimento da parte del conduttore ed impossibilità di accedere in sicurezza).

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'immobile presenta due aperture di dimensioni notevoli nei solai di calpestio. Detta circostanza rende l'unità di fatto collegata con il sottostante garage pur non essendo possibile accedervi da esso per la mancanza di una scala.

Per tale ragione il locale risulta di fatto accessibile dal solo sub n. 33 il quale, però, non è oggetto della presente procedura esecutiva.

Per rendere fruibile il locale sarebbe, pertanto, necessario prevedere uno o più dei seguenti interventi:

- realizzare una chiusura verso il sub n. 33;
 - completare i solai di calpestio chiudendo in tutto o in parte i fori presenti;
 - realizzare una apertura fra il locale in oggetto ed il sub n. 35 e/o il sub n. 37;
- oppure
- realizzare una scala di collegamento fra il piano garage ed il locale in oggetto.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

L'immobile si presenta in corso di costruzione. Le pareti perimetrali risultano intonacate e il pavimento risulta rifinito con piastrelle di ceramica. La parete verso la rampa esterna risulta priva di tamponatura e di qualsivoglia chiusura.

Gli impianti elettrici sono incompleti come pure gli impianti idrici.

Il solaio di separazione con l'unità contraddistinta con il sub n. 37 risulta incompleto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'immobile usufruisce di un vano scala ed un ballatoio (individuati al sub. n. 56) che costituiscono bene in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'immobile usufruisce di un vano scala ed un ballatoio (individuati al sub. n. 56) che costituiscono bene in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Il locale non presenta accesso autonomo dall'esterno ma è collegato con il sub n. 33 (non oggetto della presente procedura esecutiva) e con il sub n. 40 pur mancando una scala di collegamento.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

L'unità immobiliare presenta i seguenti accessi dall'esterno:

- un accesso pedonale attraverso la scala in comune ad altri subalterni;
- un accesso carrabile esclusivo costituito dalla rampa esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'immobile è parte di un fabbricato con struttura portante costituita da telai in c.a. e solai del tipo laterocementizio. La copertura è in corso di costruzione, le tamponature e le tramezzature sono realizzate in blocchi laterizi.

L'unità immobiliare di cui trattasi ha esposizione prevalente lato sud-ovest, oltre due fronti minori lati sud-est e nord-ovest. L'altezza interna (intradosso solaio) è pari a 3,50 m, anche se sono presenti controsoffitti che riducono localmente le altezze interne.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica. Gli infissi e le vetrine esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile presenta un ingresso direttamente da via Carlo Pisacane dal quale si accede all'atrio su cui affaccia un locale portineria. Dall'atrio, attraverso un corridoio, sono accessibili tutti gli ambienti. L'unità si compone di;

n. 6 ambienti ufficio; n. 1 ambiente sala riunioni/ufficio; n. 6 servizi igienici; n. 2 ambienti antibagno; n. 2 locali deposito.

L'impianto elettrico di cui è dotato l'immobile è del tipo sottotraccia.

E'presente un impianto di climatizzazione costituito da unità interne a cassetta collocate a soffitto, alimentate da una pompa di calore aria/acqua ubicata all'interno dell'unità contraddistinta dal sub. n. 40 (garage).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

In merito alla descrizione del fabbricato vedasi quanto riportato per il bene n. 1.

L'unità immobiliare di cui trattasi ha affaccio ed ingresso sul solo lato nord-ovest.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

In merito alla descrizione del fabbricato vedasi quanto riportato per il bene n. 1.

L'unità immobiliare di cui trattasi ha esposizione sul solo lato sud-est pur essendo priva di accesso diretto.

Il bene è composto da un unico ambiente la cui altezza interna è pari a 3,50 m. Il solaio di calpestio che divide l'immobile dal sottostante garage risulta parzialmente non realizzato il che rende l'unità, di fatto, collegata con il garage sottostante.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

In merito alla descrizione del fabbricato vedasi quanto riportato per il bene n. 1.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta completamente interrata ad eccezione del solo accesso carrabile collocato sul fronte nord-ovest raggiungibile attraverso la rampa esterna. Il bene è costituito da un unico ambiente avente destinazione garage la cui altezza interna utile è pari a 3,00 m. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianti idrici ed elettrici che si presentano non ultimati (in corso di costruzione).

Nei locali è, altresì, presente la pompa di calore aria/acqua che alimenta l'impianto di climatizzazione dell'unità di cui al sub n. 35.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'immobile risulta libero

In merito al valore locativo del bene, sulla scorta dell'indagine comparativa effettuata su beni aventi caratteristiche similari ed affini a quello da stimare, si stima un valore mensile pari a 10 euro/mq.

Il presumibile valore locativo del bene, pertanto, è pari a circa 3.100 euro/mese.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/07/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

L'unità immobiliare risulta locata alla società **** Omissis ****

Lo scrivente ha acquisito dall'esecutato copia dei seguenti contratti:

- contratto di locazione stipulato tra le parti in data 26/07/2006;
- contratto di locazione stipulato tra le parti in data 01/08/2014.

L'ultimo contratto di locazione prevede una durata di sei anni con tacito rinnovo per ulteriori sei.

Secondo quanto dichiarato dall'esecutato il contratto non è stato oggetto di disdetta da alcuna delle due parti.

Il canone di locazione sopra indicato è relativo alla locazione del locale contraddistinto dal sub n. 32 (non oggetto di esecuzione) e dal deposito contraddistinto dal sub n. 36.

In merito al valore locativo del bene, sulla scorta dell'indagine comparativa effettuata su beni aventi caratteristiche similari ed affini a quello da stimare, si stima un valore mensile pari a 7,50 euro/mq. Il presumibile valore locativo del bene, pertanto, è pari a circa 250 euro/mese.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'immobile risulta libero

Trattandosi di porzione di fabbricato in corso di costruzione, si ritiene che allo stato attuale per il bene in oggetto non possa essere determinato un valore locativo.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Trattandosi di porzione di fabbricato in corso di costruzione, si ritiene che allo stato attuale per il bene in oggetto non possa essere determinato un valore locativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1990 al 20/10/2021	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Verde Michele	21/12/1990	10335	2131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Frosinone	16/01/1991	1735	1637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Vedasi quanto specificato per il bene n. 1

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Vedasi quanto specificato per il bene n. 1

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

Vedasi quanto specificato per il bene n. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sora il 14/03/2005
Reg. gen. 6230 - Reg. part. 2059
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 200.000,00
Rogante: Dott. Michele Verde
Data: 09/03/2005
N° repertorio: 45537
N° raccolta: 5188

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sora il 07/02/2020
Reg. gen. 1958 - Reg. part. 1554
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Vedasi formalità riferite al bene n. 1

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Vedasi formalità riferite al bene n. 1

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

Vedasi formalità riferite al bene n. 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

L'immobile di cui trattasi, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sora, ricade in zona classificata "Ristrutturazione e completamento".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Vedasi quanto detto per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Vedasi quanto detto per il bene n. 1.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

Vedasi quanto detto per il bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile sono stati effettuati, nei giorni 11-12/01/2021, due accessi agli atti presso il Comune di Sora.

Nel corso di tali accessi sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 84/1198 prot. n. 7590, rilasciata in data 20/03/1998;
- Permesso di Costruire n. 262/2003 prot. n. 32568, rilasciato in data 23/09/2003;
- Permesso di Costruire n. 257/2003 prot. n. 14537, rilasciato in data 15/04/2004.

Nella documentazione in atti è citato un ulteriore titolo, l'Autorizzazione Edilizia n. 289/2001 prot. n. 18137 rilasciata in data 18/06/2001, la quale non è stata però materialmente reperita.

Da quanto è emerso nel corso degli accessi all'immobile oggetto di esecuzione, sussistono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al P.d.C. n. 257/2003.

Nello specifico le difformità più significative sono le seguenti:

- Rispetto alla planimetria rappresentata nel progetto allegato al PdC n. 257/2003, l'unità immobiliare è stata frazionata in tre unità creando due porzioni, oggi catastalmente individuate dai sub. n. 36 e 37, non comunicanti tra loro e non comunicanti con il sub. n. 35;
- Non risulta presente una delle uscite prospicienti il ballatoio (uscita di sicurezza);
- Non risulta presente il vano ascensore che, nel progetto allegato al PdC n. 275/2003, collega il piano terreno con gli altri livelli dell'edificio.
- Sono presenti lievi difformità nella distribuzione planimetrica interna.

Trattandosi per lo più di difformità che riguardano la parte interna degli immobili si ritiene che le stesse possano essere sanate con le procedure di cui agli artt. 36-37 del DPR 380/2001.

Per tale sanatoria si stima un costo, fra oneri, diritti e parcella del professionista, di circa 6.500 euro (valore stimato per la sanatoria di tutti e quattro i beni oggetto di perizia).

Non è stata fornita, dall'esecutato, alcuna certificazione / dichiarazione di conformità relativa agli impianti dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

In merito ai titoli abilitativi reperiti, vedasi quanto specificato per il bene n.1.

Fatte salve le precisazioni esplicitate nei paragrafi che precedono (impossibilità di accesso), da ciò che è stato possibile accertare l'unità immobiliare, contrariamente a quanto rappresentato nel progetto allegato al PdC n. 275/2003, non risulta collegata al resto dell'immobile ma è stata frazionata ed è accessibile dal ballatoio comune contraddistinto dal sub n. 56.

In merito alla possibilità di sanare le difformità ed ai relativi costi, si faccia riferimento a quanto indicato per il bene n. 1.

Non è stata fornita, dall'esecutato, alcuna certificazione / dichiarazione di conformità relativa agli impianti dell'unità immobiliare.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

In merito ai titoli abilitativi reperiti, vedasi quanto specificato per il il bene n.1.

L'unità immobiliare in oggetto, contrariamente a quanto rappresentato nel progetto allegato al PdC n. 275/2003, non risulta collegata al resto dell'immobile ma è stata frazionata ed è accessibile esclusivamente dal sub n. 33 (non oggetto della presente procedura). Risulta, di fatto collegato anche con il sub n. 40 (garage interrato) ma manca la scala di collegamento.

In merito alla possibilità di sanare le difformità ed ai relativi costi, si faccia riferimento a quanto indicato per il bene n. 1.

Non è stata fornita, dall'esecutato, alcuna certificazione / dichiarazione di conformità relativa agli impianti dell'unità immobiliare.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

In merito ai titoli abilitativi reperiti, vedasi quanto specificato per il il bene n.1.

Nell'unità immobiliare in oggetto, contrariamente a quanto rappresentato nel progetto allegato al PdC n. 275/2003, non risulta presente il vano ascensore.

Come già esplicitato il garage risulta "collegato" con l'unità di cui al sub n. 33 (non inclusa nella presente procedura) mancando una porzione del solaio di separazione.

In merito alla possibilità di sanare le difformità ed ai relativi costi, si faccia riferimento a quanto indicato per il bene n. 1.

Non è stata fornita, dall'esecutato, alcuna certificazione / dichiarazione di conformità relativa agli impianti dell'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato ha dichiarato che non risulta costituito alcun condominio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato ha dichiarato che non risulta costituito alcun condominio.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO TERRENO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato ha dichiarato che non risulta costituito alcun condominio.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA CARLO PISACANE S.N.C., PIANO INTERRATO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato ha dichiarato che non risulta costituito alcun condominio.

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 s.n.c., piano terreno
 Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 35 - Cat. B/4 - Consistenza 1155 mc. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, ha destinazione catastale ufficio pubblico ed ha una superficie commerciale pari a 303,76 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 35, Zc. 1, Categoria B4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 501.204,00
- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
 Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 36 - Cat. C/2 - Consistenza 24 mq. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, ha destinazione catastale deposito ed ha una superficie commerciale pari a 33,23 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.584,00
- Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
 Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 37 - Cat. F/3 - In corso di costruzione. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, non ha destinazione catastale trattandosi di unità in corso di costruzione ed ha una superficie commerciale pari a 37,97 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 37, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 45.564,00
- Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato
 Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 40 - Cat. F/3 - In corso di costruzione. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano interrato, pur non avendo destinazione catastale è urbanisticamente qualificato come garage ed ha una superficie commerciale pari a 395,34 mq.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 40, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 197.670,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano	303,76 mq	1.650,00 €/mq	€ 501.204,00	100,00%	€ 501.204,00

terreno					
Bene N° 2 - Deposito Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno	33,23 mq	800,00 €/mq	€ 26.584,00	100,00%	€ 26.584,00
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno	37,97 mq	1.200,00 €/mq	€ 45.564,00	100,00%	€ 45.564,00
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato	395,34 mq	500,00 €/mq	€ 197.670,00	100,00%	€ 197.670,00
Valore di stima:					€ 771.022,00

Valore di stima: € 771.022,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€
Opere necessarie per separazione da U.I. non oggetto di esecuzione	4500,00	€
Opere necessarie per completamento U.I. in corso di costruzione	18500,00	€

Valore finale di stima: € 741.522,00

Per determinare il più probabile valore di mercato di beni oggetto della presente procedura, è stato adottato il criterio di stima per via sintetica comparativa.

Al fine di ottenere un valore quanto più prossimo a quello reale, il sottoscritto ha provveduto ad estendere il campo dell'indagine comparativa a beni aventi caratteristiche simili ed affini a quello da stimare ubicati in zone nelle quali, l'appetibilità sia da ritenersi paragonabile a quella che si presume possa avere l'immobile oggetto di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte lo scrivente ha desunto il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di beni simili.

Sono stati considerati deprezzamenti per:

- la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili;
- le opere (edili ed impiantistiche) necessarie per la separazione dalle unità non oggetto di esecuzione;
- le opere edili ed impiantistiche necessarie al completamento delle unità non ultimate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 06/07/2021, lo scrivente ha segnalato una parziale incongruenza nei dati catastali riportati dal pignoramento.

Nello specifico è stato accertato che l'immobile originariamente soggetto ad ipoteca, catastalmente individuato dall'ex subalterno n. 29, è oggi riconducibile ai seguenti immobili:

- foglio n. 38, particella n. 575, sub. n. 35;
- foglio n. 38, particella n. 575, sub. n. 36;
- foglio n. 38, particella n. 575, sub. n. 37;
- foglio n. 38, particella n. 575, sub. n. 40.

Per contro, l'immobile censito in Catasto al foglio n. 38, particella n. 575, sub. n. 39 non risulta compreso fra quelli originariamente posti a garanzia (individuati con il sub. n. 29) e pertanto deve considerarsi escluso dalla presente procedura esecutiva.

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

Cassino, li 21/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cordischi Emiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A - Planimetrie immobili
- ✓ Altri allegati - B - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - C - Visure catastali aggiornate
- ✓ Altri allegati - D - DOCFA approvati
- ✓ Altri allegati - E - Visure ipocatastali
- ✓ Altri allegati - F - Titoli abilitativi
- ✓ Altri allegati - G - Contratti di locazione
- ✓ Altri allegati - H - Verbali operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - I - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - L - Attestazioni trasmissione perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 35 - Cat. B/4 - Consistenza 1155 mc. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, ha destinazione catastale ufficio pubblico ed ha una superficie commerciale pari a 303,76 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 35, Zc. 1, Categoria B4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui trattasi, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sora, ricade in zona classificata "Ristrutturazione e completamento".
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 36 - Cat. C/2 - Consistenza 24 mq. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, ha destinazione catastale deposito ed ha una superficie commerciale pari a 33,23 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedasi quanto detto per il bene n. 1.
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno
Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 37 - Cat. F/3 - In corso di costruzione. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, non ha destinazione catastale trattandosi di unità in corso di costruzione ed ha una superficie commerciale pari a 37,97 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 37, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedasi quanto detto per il bene n. 1.
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato
Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 40 - Cat. F/3 - In corso di costruzione. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano interrato, pur non avendo destinazione catastale è urbanisticamente qualificato come garage ed ha una superficie commerciale pari a 395,34 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 40, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedasi quanto detto per il bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 741.522,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 741.522,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 35, Zc. 1, Categoria B4	Superficie	303,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile si caratterizza per un buono stato di conservazione generale: le pavimentazioni si presentano in buono stato; gli infissi esterni si presentano in buono stato e risultano funzionalmente idonei; le porte interne appaiono in buone condizioni. Gli impianti elettrici ed idrico-sanitari, ad una analisi visiva, appaiono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 35 - Cat. B/4 - Consistenza 1155 mc. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, ha destinazione catastale ufficio pubblico ed ha una superficie commerciale pari a 303,76 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	33,23 mq
Stato conservativo:	Non è stato possibile accertare lo stato conservativo dell'unità per le ragioni espresse nei paragrafi che precedono (impedimento da parte del conduttore ed impossibilità di accedere in sicurezza).		
Descrizione:	Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 36 - Cat. C/2 - Consistenza 24 mq. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, ha destinazione catastale deposito ed ha una superficie commerciale pari a 33,23 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 37, Categoria F3	Superficie	37,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta due aperture di dimensioni notevoli nei solai di calpestio. Detta circostanza rende l'unità di fatto collegata con il sottostante garage pur non essendo possibile accedervi da esso per la mancanza di una scala. Per tale ragione il locale risulta di fatto accessibile dal solo sub n. 33 il quale, però, non è oggetto della presente procedura esecutiva. Per rendere fruibile il locale sarebbe, pertanto, necessario prevedere uno o più dei seguenti interventi: - realizzare una chiusura verso il sub n. 33; - completare i solai di calpestio chiudendo in tutto o in parte i fori presenti; - realizzare una apertura fra il locale in oggetto ed il sub n. 35 e/o il sub n. 37; oppure - realizzare una scala di collegamento fra il piano garage ed il locale in oggetto.		
Descrizione:	Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 37 - Cat. F/3 - In corso di costruzione. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano terreno, non ha destinazione catastale trattandosi di unità in corso di costruzione ed ha una superficie commerciale pari a 37,97 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Carlo Pisacane s.n.c., piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 575, Sub. 40, Categoria F3	Superficie	395,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in corso di costruzione. Le pareti perimetrali risultano intonacate e il pavimento risulta rifinito con piastrelle di ceramica. La parete verso la rampa esterna risulta priva di tamponatura e di qualsivoglia chiusura. Gli impianti elettrici sono incompleti come pure gli impianti idrici. Il solaio di separazione con l'unità contraddistinta con il sub n. 37 risulta incompleto.		
Descrizione:	Il bene consiste in una porzione di fabbricato urbano facente parte di uno stabile ubicato in Sora (FR), via Carlo Pisacane s.n.c. L'unità è censita al catasto fabbricati come segue: - Fg. 38 - part. 575 - sub. 40 - Cat. F/3 - In corso di costruzione. Detta unità costituisce una porzione dell'ex sub. n. 29, ex sub. n. 27, già sub. n. 14. Il bene di cui trattasi è ubicato al piano interrato, pur non avendo destinazione catastale è urbanisticamente qualificato come garage ed ha una superficie commerciale pari a 395,34 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		