

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tomassi Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2015 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 537.097,05</b> .....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 12/09/2018, il sottoscritto Geom. Tomassi Luigi, con studio in Largo Fontana Fadoni, 4 - 03044 - Cervaro (FR), email luigi.tomassi3@tin.it, PEC luigi.tomassi@geopec.it, Tel. 0776 366743, Fax 0776 366743, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sora (FR) - Viale San Domenico, 59, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un capannone con due tettoie (A-C-D) per attività commerciale, un fabbricato in c.a. ed un capannone in metallo con tettoie (B-E-F) per attività industriale o artigianale, con piazzale (G), ed area urbana di MQ.70, con accesso da Viale San Domenico, e precisamente:

- Capannone in parte soppalcato composto ed adibito a deposito macchine agricole "A" con superficie netta di MQ. 1209,00, due uffici e WC con superficie netta di MQ.55,00, soppalco per deposito attrezzature agricole con superficie netta di MQ.55,00, con struttura portante in ferro (pilastri e capriate) ancorati a plinti di fondazione in c.a., copertura in parte con lamiera coibentata ed in parte con lamiera grecata, tamponature esterne in blocchetti di cemento con sovrastanti vetrate;
- Tettoia di passaggio "C" con superficie netta di MQ. 100,00, collegante il capannone sopra descritto con il piazzale esterno, con struttura portante parte in c.a. e parte in ferro, copertura in lamiera coibentata, tamponatura posta a confine in blocchetti di cemento;
- Tettoia aperta "D" e superficie netta di MQ. 109,00, con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata;
- Capannone prefabbricato in ferro adibito a officina meccanica per riparazione macchine agricole "B" e superficie netta di MQ. 138,00, con struttura portante in ferro, ancorata al massetto in c.a. sottostante, copertura e pareti in lamiera ondulata;
- Fabbricato da adibire a officina meccanica, attualmente adibito ad esposizione attrezzature agricole e uffici "B" con superficie netta di MQ. 104,00, due uffici e WC con superficie netta di MQ.31,00, con struttura portante in c.a. e copertura a terrazzo non praticabile, tamponature in laterizio;
- Tettoia "E" con superficie netta di MQ. 33,00, con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata;
- Tettoia "F" con superficie netta di MQ. 95,00 realizzato con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata, tamponatura posta a confine in blocchetti di cemento;
- Piazzale "G" di MQ. 978;
- Area urbana di MQ. 70 adibita a passaggio comune.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sora (FR) - Viale San Domenico, 59, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che dall'esame della comunicazione depositata ex art.567 c.p.c. dal creditore procedente, la stessa risulta incompleta, in quanto risulta presente la sola relazione Notarile, mentre risulta carente dell'estratto di mappa, dei certificati catastali e dei certificati di destinazione urbanistica, come già comunicato con nota inviata mezzo pec del 07/11/2018.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile oggetto di stima confina a sud-est con Viale San Domenico, a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito macchine agricole (A)	1154,00 mq	1202,00 mq	0,95	1141,90 mq	5,78 m	T
Ufficio (A)	25,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,50 m	T
Ufficio (A) - "ABUSIVO"	25,00 mq	27,00 mq	0,10	27,00 mq	2,60 m	T.- soppalco
WC (A)	4,74 mq	6,23 mq	1,00	6,23 mq	3,00 m	T
Deposito macchine agricole (A)	55,00 mq	60,00 mq	0,90	36,00 mq	2,00 m	T.
Deposito attrezzature agricole (A) - "ABUSIVO"	55,00 mq	60,00 mq	0,10	24,00 mq	3,77 m	T.-soppalco
Tettoia di passaggio (C)	100,00 mq	105,00 mq	0,35	42,00 mq	4,25 m	T.
Tettoia aperta(D)	109,00 mq	109,00 mq	0,35	38,15 mq	3,15 m	T
Officina (B)	138,00 mq	143,00 mq	0,60	85,80 mq	3,30 m	T

Esposizione attrezzature agricole (B)	85,28 mq	92,12 mq	1,00	92,12 mq	3,00 m	T
Uffici (B)	27,70 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,00 m	T
WC (B)	3,68 mq	5,65 mq	1,00	5,65 mq	3,00 m	T
Tettoia (F)	91,16 mq	95,00 mq	0,30	28,50 mq	3,75 m	T
Piazzale (G)	978,00 mq	978,00 mq	0,10	97,80 mq	0,00 m	
area urbana (sub 2)	70,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	0,00 m	
Esposizione attrezzature agricole (B) - "ABUSIVO"	18,72 mq	24,88 mq	0,15	4,48 mq	3,00 m	T
Tettoia (E) - "ABUSIVO"	33,00 mq	33,00 mq	0,15	5,94 mq	4,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1705,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1705,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'identificazione delle destinazioni fare riferimento alle lettere (A-B-C-D-E-F-G) riportate nella planimetria catastale allegata alla variazione;

Per l'identificazione delle destinazioni con l'annotazione "ABUSIVO" fare riferimento all'allegato n°13 "planimetrie esplicative abusi".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1985 al 20/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 48, Part. 146, Zc. 2 Categoria D8 Superficie catastale ,, mq Rendita € 4.286,59 Piano T
Dal 20/11/2002 al 06/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 146, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 4.286,59 Piano T
Dal 06/02/2020 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 146, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 7.278,30 Piano T
Dal 06/02/2020 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 146, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 70 Piano T

La particella 146 del foglio 48 in catasto terreni comprende le particelle 468, 157, 572, 844, 147 oggi sopresse.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	48	146	1	2	D8				7278,3 €	T		
	48	146	2		F1		70			T		

### *Corrispondenza catastale*

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

In sede di sopralluogo non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava divisa, demolita parzialmente e ricostruita, si è resa necessaria la redazione di un tipo mappale per la corretta rappresentazione grafica in mappa al catasto terreni (pregeo) con conseguente variazione catastale al catasto fabbricati (docfa) per divisione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione, la nuova variazione ha costituito due nuovi subalterni il sub 1 per la categoria D8-fabbricato costruito per specifiche esigenze commerciali, ed il sub 2 per la categoria F1-Area Urbana

Nessuna nota da segnalare

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art.567 secondo comma c.p.c. la stessa risulta incompleta, in quanto carente dell'estratto di mappa, dei certificati catastali e dei certificati di destinazione urbanistica, come già comunicato con nota inviata mezzo pec del 07/11/2018.

## PATTI

---

L'immobile risulta locato alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione del 01/12/2015 registrato presso l'Agenzia delle Entrate DP Frosinone - UT Sora con il n° 1550 serie 3T del

30/12/2015 con scadenza al 30/11/2021 con rinnovo tacito per ulteriori sei anni (Allegato n°9).

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli immobili risultano ad oggi locati ed utilizzati e si presentano in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ad esclusione della particella 146 sub 2 area urbana che di fatto costituisce parte di un passaggio-strada a favore oltre che dall'immobile identificato dalla particella 146 sub 1 anche dai proprietari degli immobili distinti in catasto al foglio 48 particelle 843, 489, 777, 776, 929, detto passaggio è materializzato in loco ma non trova riscontro all'interno di atti pubblici.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da indagini eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Sora e dall'esame degli atti pubblici, non si rilevano servitù, censo, livello, usi civici, ad esclusione della particella 146 sub 2 area urbana che di fatto costituisce un passaggio-strada a favore anche dei proprietari degli immobili distinti in catasto al foglio 48 particelle 843, 489, 777, 776, 929, detto passaggio è materializzato in loco ma non trova riscontro all'interno di atti pubblici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### Capannone "A"

Fondazioni: plinti in c.a.;

Altezza interna utile: altezza variabile H.max mt.6,25 - H.min mt.5,50;

Str. verticali: pilastri in ferro con tamponature in blocchetti di cemento, in buone condizioni;

Solai: soppalchi in legno e in ferro, da ristrutturare;

Copertura: a tetto con capriate in ferro, in buone condizioni;

Manto di copertura: un 50% circa in lamiera grecate coibentate ed un 50% circa in lamiera grecate, in buone condizioni;

Pareti esterne ed interne: pareti interne con rivestimento con intonaco grezzo, pareti esterne in parte intonacate con intonaco grezzo ed in parte prive di intonaco, in discrete condizioni;

Pavimentazione interna: battuto in cls in buone condizioni;

Infissi esterni ed interni: in ferro a battente in discrete condizioni;

Volte: Non ci sono volte;

Scale: con struttura in metallo in discrete condizioni;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico fuori traccia funzionante, impianto idrico funzionante, impianto termico inesistente, non ci sono altri impianti;

Terreno esclusivo: piazzale

### Fabbricato "B"

Fondazioni: travi rovesce in c.a.;

Altezza interna utile: H. 3,00 mt;

Str. verticali: pilastri in c.a. con tamponature in laterizio, in buone condizioni;

Solai: in laterocemento, in buone condizioni;

Copertura: a terrazzo non praticabile, in buone condizioni;  
Manto di copertura: guaina bituminosa, in discrete condizioni;  
Pareti esterne ed interne: pareti interne con con intonaco civile tinteggiato, pareti esterne in parte con intonaco civile tinteggiato ed in parte prive di intonaco, in buone condizioni;  
Pavimentazione interna: monocottura in buone condizioni;  
Infissi esterni ed interni: in alluminio in buone condizioni;  
Volte: Non ci sono volte;  
Scale: Non ci sono scale;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia funzionante, impianto idrico funzionante, impianto termico inesistente ad esclusione di un climatizzatore non funzionante, non ci sono altri impianti;  
Terreno esclusivo: piazzale

#### Capannone "B"

Fondazioni: massetto in c.a.;  
Altezza interna utile: altezza variabile H.min 2,90 mt, H.max 3.70mt;  
Str. verticali: struttura portante in ferro con tamponature in lamiera ondulata, in buone condizioni;  
Solai: Non ci sono solai;  
Copertura: a tetto con capriate in ferro, in buone condizioni;  
Manto di copertura: lamiera ondulata, in buone condizioni;  
Pareti esterne ed interne: pareti esterne in lamiera ondulata in buone condizioni, non ci sono pareti interne;  
Pavimentazione interna: battuto in cls in buone condizioni;  
Infissi esterni ed interni: in ferro e lamiera ondulata a battente in buone condizioni;  
Volte: Non ci sono volte;  
Scale: Non ci sono scale;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico fuori traccia funzionante, impianto idrico assente, impianto termico assente, non ci sono altri impianti;  
Terreno esclusivo: piazzale

#### Tettoia di passaggio "C"

Fondazioni: plinti in c.a.;  
Altezza interna utile: altezza variabile H.min 4,00 mt, H.max 4,50 mt;  
Str. verticali: struttura portante mista con pilastri in c.a. e pilastri in ferro con tamponature (sul confine) in blocchetto di cemento, in buone condizioni;  
Solai: Non ci sono solai;  
Copertura: a tetto con travi in ferro, in buone condizioni;  
Manto di copertura: lamiera grecata, in buone condizioni;  
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate in buone condizioni, non ci sono pareti interne;  
Pavimentazione interna: battuto in cls in buone condizioni;  
Infissi esterni ed interni: Non ci sono infissi;  
Volte: Non ci sono volte;  
Scale: Non ci sono scale;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico fuori traccia funzionante, non ci sono altri impianti;  
Terreno esclusivo: piazzale

#### Tettoia "D"

Fondazioni: in c.a.;  
Altezza interna utile: altezza variabile H.min 2,90 mt, H.max 3,40 mt;  
Str. verticali: struttura portante con pilastrini in ferro priva di tamponature, in buone condizioni;  
Solai: Non ci sono solai;

Copertura: a tetto con travi in ferro, in buone condizioni;  
Manto di copertura: lamiera grecata, in buone condizioni;  
Pareti esterne ed interne: non ci sono pareti;  
Pavimentazione interna: battuto in cls in buone condizioni;  
Infissi esterni ed interni: Non ci sono infissi;  
Volte: Non ci sono volte;  
Scale: Non ci sono scale;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non ci sono impianti;  
Terreno esclusivo: piazzale

#### Tettoia "E"

Fondazioni: in c.a.;  
Altezza interna utile: altezza H. 4,40 mt;  
Str. verticali: struttura portante con pilastri in ferro priva di tamponature, in buone condizioni;  
Solai: Non ci sono solai;  
Copertura: a tetto con travi in ferro, in buone condizioni;  
Manto di copertura: lamiera grecata, in buone condizioni;  
Pareti esterne ed interne: non ci sono pareti;  
Pavimentazione interna: battuto in cls in buone condizioni;  
Infissi esterni ed interni: Non ci sono infissi;  
Volte: Non ci sono volte;  
Scale: Non ci sono scale;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico fuori traccia, non ci sono altri impianti;  
Terreno esclusivo: piazzale

#### Tettoia "F"

Fondazioni: in c.a.;  
Altezza interna utile: altezza variabile H.min 3,30 mt, H.max 4,20 mt;  
Str. verticali: struttura portante mista con pilastri in ferro con tamponature (sul confine) in blocchetto di cemento, in buone condizioni;  
Solai: Non ci sono solai;  
Copertura: a tetto con travi in ferro, in buone condizioni;  
Manto di copertura: lamiera grecata, in buone condizioni;  
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate con intonaco grezzo in buone condizioni, non ci sono pareti interne;  
Pavimentazione interna: battuto in cls in discrete condizioni;  
Infissi esterni ed interni: Non ci sono infissi;  
Volte: Non ci sono volte;  
Scale: Non ci sono scale;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico fuori traccia funzionante, non ci sono altri impianti;  
Terreno esclusivo: piazzale

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/12/2015
- Scadenza contratto: 30/11/2021

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 582,50

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1973 al 20/11/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Michele Verde	14/09/1973	25636	5006
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di S. Maria Capua Vetere	06/10/1973	35443	33162
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Sora	28/09/1973	2230	169		
Dal 30/05/1975 al 20/11/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Michele Verde	30/05/1975	26740	8702
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	13/06/1975	6973	6352
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Sora	06/06/1975	1101	175		

Dal 01/04/1976 al 20/11/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Michele Verde	01/04/1976	27141	5989
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	18/04/1976	5586	5059
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Sora	09/04/1976	829	178		
Dal 21/11/2002	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cassino	21/11/2002	1600	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. di Frosinone	29/11/2002	21422	15830
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 29/09/2005

Reg. gen. 22574 - Reg. part. 4645  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.000,00  
Rogante: Labate Roberto  
Data: 15/09/2005  
N° repertorio: 291926

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 12/08/2014  
Reg. gen. 13311 - Reg. part. 1188  
Quota: 1/1  
Importo: € 91.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.723,68  
Spese: € 3.833,05  
Interessi: € 16.443,27  
Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 11/07/2014  
N° repertorio: 1866

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 03/08/2015  
Reg. gen. 12990 - Reg. part. 10213  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(Visure ipotecarie Allegato n°7)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Gli immobili ricadono attualmente in zona agricola come previsto dal P.R.G. vigente del Comune di Sora, approvato con Delibera di Giunta Regionale n°1251 del 21/03/1990.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I fabbricati oggetto della presente risultano realizzati in assenza di licenze/concessioni edilizie, e per gli stessi il precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava al Comune di Sora, domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85, in data 30.09.1986, prot. n.28721, fascicolo n°2742 R.G., la domanda in oggetto è costituita da n°1 Mod.R, n°6 Mod.D e n°1 Mod. C con N. progressivo 0691084001/1/2/3/4/5/6/7, le stesse riguardano oltre ai fabbricati oggetto della presente, altri

fabbricati di proprietà del richiedente siti nella stessa zona non coinvolti nella presente procedura, e per la stessa non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

I Mod.D per opere da sanare realizzate nel periodo dal 02/09/1967 al 29/01/1977, che interessano i fabbricati oggetto della presente sono:

- Mod.D - N. progressivo 0691084001/1 relativo alle opere da sanare Tipologia 1/1 per attività commerciale di MQ. 744,18 per un'oblazione prevista di £.13.953.375 pari ad €. 7.206,31 (capannone "A" e tettoie "C" e "D");
- Mod.D - N. progressivo 0691084001/3 relativo alle opere da sanare Tipologia 1/1 per attività industriale o artigianale di MQ. 227,30 per un'oblazione prevista di £.1.894.091 pari a €. 978,21 (capannoni "B" e tettoia "F");
- Mod.C - N. progressivo 0691084001/7 relativo alle opere da sanare Tipologia 7 per opere non valutabili in termine di superficie o di volumi (recinzione).

Gli importi delle oblazioni riportate nei Mod.D risultano integralmente versati:

- la prima rata con bollettino postale n.278 del 30/09/1986 di £. 200.000, e bollettino postale n.277 del 30/09/1986 di £.5.283.000;
- la seconda rata risulta versata e compresa nell'importo complessivo di tutti i Mod.D, con bollettino postale n°532 del 31/12/1986 di £.14.868.804;
- la terza rata risulta versata e compresa nell'importo complessivo di tutti i Mod.D, con bollettino postale n°876 del 31/03/1987 di £.15.226.418;(Allegato n°11).

Per la tettoia "E" con struttura portante in ferro e copertura in lamiera, realizzata in assenza di licenze/concessioni edilizia risulta agli atti una richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 presentata dal precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05/08/1995 prot. generale n.21496, prot. sett. urbanistica N° 1474 del 07/08/1995. La stessa risulta presentata oltre il termine previsto per la presentazione 01/03/1995 (art.39 comma 4 L.724/94) pertanto la stessa risulta non accoglibile come si evince da una nota dell'ufficio urbanistica del Comune di Sora del 23/02/1996; (Allegato n°12)

In data 27/03/2003 prot. 10266 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in seguito all'atto di trasferimento del Tribunale di Cassino, a firma del Giudice dell'Esecuzione, provvedeva ad integrare le domande sopracitate, con la documentazione mancante ed un ulteriore versamento a saldo dell'oblazione con bollettino postale n°53 del 24/03/2003 di €.5656,00 dovuto in quanto dall'integrazione delle domande di condono le superfici delle opere da sanare sono risultate maggiori rispetto alle superfici dichiarate nella modulistica e precisamente:

- Per l'attività Commerciale risultano sanati un totale di MQ. 1360,77 (così ottenuti: capannone macchine agricole con una S.U.R. di MQ. 1237,34 + tettoia di passaggio con una S.N.R. di MQ.99,13x0,60 = MQ. 59,48 + tettoia aperta per dep. macchine agricole con una S.N.R. di MQ. 106,59 x0,60 = MQ. 63,95);
- Per l'attività Industriale o Artigianale risultano sanati un totale di MQ.347,76 (così ottenuti:Capannone Officina con una S.U.R. di MQ.138,07 + Capannone Officina distrutto da incendio con una S.U.R. di MQ. 154,78 + tettoia aperta per deposito attrezzature officina con una S.N.R. di MQ.91,52x0,60 = MQ. 54,91); (Allegato n°11-11/b).

Il fabbricato "B" con struttura portante in c.a. attualmente adibito ad esposizione attrezzature agricole risulta difforme dal progetto di adeguamento statico con sostituzione integrale della struttura preesistente in ferro (distrutta da un incendio) e per forma e per destinazione d'uso oggetto di ordinanza di sospensione n° 9054 del 29/07/2003 e revocata contestualmente al Permesso a Costruire in Sanatoria n°419/2003 rilasciato dallo sportello per l'edilizia del Comune di Sora con prot. n°33307 del 30/09/2003;(Allegato n°11).

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie allegate alle domande di sanatoria emergono le seguenti difformità:

- La realizzazione, in assenza di permesso a costruire, di due soppalchi all'interno del capannone identificato con la lettera "A" uno adibito ad ufficio ed uno a deposito attrezzature agricole, dette opere hanno creato un aumento di superficie pari a MQ.80,00 (MQ.25,00 Ufficio+MQ.55,00 dep. attr.agr.) ma non hanno creato aumento di volume;

- la realizzazione, in assenza di permesso di costruire, di una tamponatura esterna con sovrastante una vetrata con struttura verticale in alluminio, fino a raggiungere il cornicione esistente al piano di copertura, creando un ampliamento del fabbricato "B", con un aumento di superficie pari a MQ. 18,72 ed un aumento di volume pari a MC.79,61, detti abusi sono già stati oggetto di ordinanza di sospensione dei lavori del 08/10/2003 prot. n°9079 revocata in data 22/10/2003 prot. 9085, e tutt'ora oggetto di ordinanza di sospensione-demolizione del 22/10/2004 prot. n°9170 sollecitata con nota del 13/05/2005 prot. n° 18782, inoltre all'interno dello stesso fabbricato sono state realizzate pareti di divisione interne ed il cambio di destinazione d'uso da attività industriale o artigianale a esposizione attrezzature agricole, uffici e wc, l'apertura di nuove finestre, il tutto privo di autorizzazioni e/o permessi; (Allegati n°11 e 13).

- La realizzazione, in assenza di permesso a costruire, di una tettoia "E" con superficie pari a MQ. 33,00, struttura portante in ferro e copertura in lamiera oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 presentata oltre il termine previsto per la presentazione 01/03/1995 (art.39 comma 4 L.724/94); (Allegati n°12 e 13)

Dette opere ricadono tutte in zona agricola del P.R.G. vigente e dall'esame delle norme attuative dello strumento urbanistico non si evince la possibilità di poter sanare le opere realizzate abusivamente in quanto oltre a persistere sugli immobili ulteriori abusi realizzati successivamente alle istanze di condono già presentate, le ragioni del credito per cui si interviene sono successive alla data di entrata in vigore della normativa vigente in materia.

L'A.P.E. è stato redatto dal C.T.U. (Allegato n° 14).

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sora (FR) - Viale San Domenico, 59, piano T

Trattasi di un capannone con due tettoie (A-C-D) per attività commerciale, un fabbricato in c.a. ed un capannone in metallo con tettoie (B-E-F) per attività industriale o artigianale, con piazzale (G), ed area urbana di MQ.70, con accesso da Viale San Domenico, e precisamente: - Capannone in parte soppalcato composto ed adibito a deposito macchine agricole "A" con superficie netta di MQ. 1209,00, due uffici e WC con superficie netta di MQ.55,00, soppalco per deposito attrezzature agricole con superficie netta di MQ.55,00, con struttura portante in ferro (pilastri e capriate) ancorati a plinti di fondazione in c.a., copertura in parte con lamiera coibentata ed in parte con lamiere grecate, tamponature esterne in blocchetti di cemento con sovrastanti vetrate; - Tettoia di passaggio "C" con superficie netta di MQ. 100,00, collegante il capannone sopra descritto con il piazzale esterno, con struttura portante parte in c.a. e parte in ferro, copertura in lamiera coibentata, tamponatura posta a confine in blocchetti di cemento; - Tettoia aperta "D" e superficie netta di MQ. 109,00, con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata; - Capannone prefabbricato in ferro adibito a officina meccanica per riparazione macchine agricole "B" e superficie netta di MQ. 138,00, con struttura portante in ferro, ancorata al massetto in c.a. sottostante, copertura e pareti in lamiera ondulata; - Fabbricato da adibire a officina meccanica, attualmente adibito ad esposizione attrezzature agricole e uffici "B" con superficie netta di MQ. 104,00, due uffici e WC con superficie netta di MQ.31,00, con struttura portante in c.a. e copertura a terrazzo non praticabile, tamponature in laterizio; - Tettoia "E" con superficie netta di MQ. 33,00, con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata; - Tettoia "F" con superficie netta di MQ. 95,00 realizzato con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata, tamponatura posta a confine in blocchetti di cemento; - Piazzale "G" di MQ. 978; - Area urbana di MQ. 70 adibita a passaggio comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 146, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 48, Part. 146, Sub. 2, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 596.774,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Sora (FR) - Viale San Domenico, 59, piano T	1705,07 mq	350,00 €/mq	€ 596.774,50	100,00%	€ 596.774,50
Valore di stima:					€ 596.774,50

Valore di stima: € 596.774,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 537.097,05**

Ai fini della stima finale si applica un deprezzamento del 10% derivante dai costi necessari per l'integrazione e completamento delle istanze di sanatorie, e per i costi da sostenere per le demolizioni e il ripristino delle opere realizzate abusivamente.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che nell'udienza del 15/10/2019 il G.I. autorizzava il CTU a redigere la perizia per il solo lotto A (Comune di Sora Foglio 48 particella 146), con accantonamento per il momento degli altri immobili.

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.

Cervaro, li 18/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tomassi Luigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato N°1 - Documentazione Fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato N°2 - Visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali all.N°2/b
- ✓ Altri allegati - Allegato N°3 - Istanza di rettifica Agenzia delle Entrate

- ✓ Altri allegati - Allegato N°4 - Voltura Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato N°5 - Tipo Mappale - Pregeo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°6 - Variazione catastale - Docfa
- ✓ Altri allegati - Allegato N°7 - Visure ipotecarie
- ✓ Atto di provenienza - Allegato N°8 - Titoli di provenienza, Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Cassino, n° 3 atti di compravendita notaio Dr. Michele Verde
- ✓ Altri allegati - Allegato N°9 - Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato N°10 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato N°11 - Domanda di condono edilizio L.47/85 prot.28721/1986, ricevute oblazione, permesso a costruire in sanatoria, ordinanze - revoche e note varie comune di Sora, elaborati grafici all. N°11/b
- ✓ Altri allegati - Allegato N°12 - Domanda di Condono edilizio L724/94 prot.21496 del 05/08/1995
- ✓ Altri allegati - Allegato N°13 - Planimetrie esplicative abusi
- ✓ Altri allegati - Allegato N°14 - A.p.e. Attestato di prestazione energetica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sora (FR) - Viale San Domenico, 59, piano T  
Trattasi di un capannone con due tettoie (A-C-D) per attività commerciale, un fabbricato in c.a. ed un capannone in metallo con tettoie (B-E-F) per attività industriale o artigianale, con piazzale (G), ed area urbana di MQ.70, con accesso da Viale San Domenico, e precisamente: - Capannone in parte soppalcato composto ed adibito a deposito macchine agricole "A" con superficie netta di MQ. 1209,00, due uffici e WC con superficie netta di MQ.55,00, soppalco per deposito attrezzature agricole con superficie netta di MQ.55,00, con struttura portante in ferro (pilastri e capriate) ancorati a plinti di fondazione in c.a., copertura in parte con lamiera coibentate ed in parte con lamiere grecate, tamponature esterne in blocchetti di cemento con sovrastanti vetrate; - Tettoia di passaggio "C" con superficie netta di MQ. 100,00, collegante il capannone sopra descritto con il piazzale esterno, con struttura portante parte in c.a. e parte in ferro, copertura in lamiera coibentata, tamponatura posta a confine in blocchetti di cemento; - Tettoia aperta "D" e superficie netta di MQ. 109,00, con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata; - Capannone prefabbricato in ferro adibito a officina meccanica per riparazione macchine agricole "B" e superficie netta di MQ. 138,00, con struttura portante in ferro, ancorata al massetto in c.a. sottostante, copertura e pareti in lamiera ondulata; - Fabbricato da adibire a officina meccanica, attualmente adibito ad esposizione attrezzature agricole e uffici "B" con superficie netta di MQ. 104,00, due uffici e WC con superficie netta di MQ.31,00, con struttura portante in c.a. e copertura a terrazzo non praticabile, tamponature in laterizio; - Tettoia "E" con superficie netta di MQ. 33,00, con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata; - Tettoia "F" con superficie netta di MQ. 95,00 realizzato con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata, tamponatura posta a confine in blocchetti di cemento; - Piazzale "G" di MQ. 978; - Area urbana di MQ. 70 adibita a passaggio comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 146, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 48, Part. 146, Sub. 2, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono attualmente in zona agricola come previsto dal P.R.G. vigente del Comune di Sora, approvato con Delibera di Giunta Regionale n°1251 del 21/03/1990.

**Prezzo base d'asta: € 537.097,05**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 537.097,05**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sora (FR) - Viale San Domenico, 59, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 146, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8 - Fg. 48, Part. 146, Sub. 2, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1705,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili risultano ad oggi locati ed utilizzati e si presentano in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un capannone con due tettoie (A-C-D) per attività commerciale, un fabbricato in c.a. ed un capannone in metallo con tettoie (B-E-F) per attività industriale o artigianale, con piazzale (G), ed area urbana di MQ.70, con accesso da Viale San Domenico, e precisamente: - Capannone in parte soppalcato composto ed adibito a deposito macchine agricole "A" con superficie netta di MQ. 1209,00, due uffici e WC con superficie netta di MQ.55,00, soppalco per deposito attrezzature agricole con superficie netta di MQ.55,00, con struttura portante in ferro (pilastrini e capriate) ancorati a plinti di fondazione in c.a., copertura in parte con lamiera coibentata ed in parte con lamiera grecata, tamponature esterne in blocchetti di cemento con sovrastanti vetrate; - Tettoia di passaggio "C" con superficie netta di MQ. 100,00, collegante il capannone sopra descritto con il piazzale esterno, con struttura portante parte in c.a. e parte in ferro, copertura in lamiera coibentata, tamponatura posta a confine in blocchetti di cemento; - Tettoia aperta "D" e superficie netta di MQ. 109,00, con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata; - Capannone prefabbricato in ferro adibito a officina meccanica per riparazione macchine agricole "B" e superficie netta di MQ. 138,00, con struttura portante in ferro, ancorata al massetto in c.a. sottostante, copertura e pareti in lamiera ondulata; - Fabbricato da adibire a officina meccanica, attualmente adibito ad esposizione attrezzature agricole e uffici "B" con superficie netta di MQ. 104,00, due uffici e WC con superficie netta di MQ.31,00, con struttura portante in c.a. e copertura a terrazzo non praticabile, tamponature in laterizio; - Tettoia "E" con superficie netta di MQ. 33,00, con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata; - Tettoia "F" con superficie netta di MQ. 95,00 realizzato con struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata, tamponatura posta a confine in blocchetti di cemento; - Piazzale "G" di MQ. 978; - Area urbana di MQ. 70 adibita a passaggio comune.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		