
TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iafrate Benedetto, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2.....	4
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	5
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	5
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	6
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	6
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	7
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	8
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	9
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	10
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	10
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	10
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	11
Stato di occupazione	11



Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	11
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	12
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	13
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	15
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	16
Bene N° 2 - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	16
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2018 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.708.815,40	22



INCARICO

All'udienza del 06/11/2018, il sottoscritto Ing. Iafrate Benedetto, con studio in Via Vallefredda, 1 - 03033 - Arpino (FR), email benedettoiafrate@alice.it, PEC benedetto.iafrate@ingpec.eu, Tel. 338 3753094, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2 (Coord. Geografiche: 41.704701;13.594471)
- **Bene N° 2** - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.704701; 13.594471)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Trattasi di un immobile commerciale, composto da un piano terra e dal piano secondo sottotetto attualmente non collegati tra loro. Il piano sottotetto ha accesso dall'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione e collegato tramite una scala interna attualmente interdetta. Tale immobile è inoltre dotato di una corte esclusiva adibita a parcheggio e da una piccola corte comune identificata nella zona del cancello di ingresso comune alle due unità oggetto di esecuzione. Ha accesso da Via Vicenne e dista 3.0 Km circa dal centro di Sora (FR) ed è ubicato in una zona dove sono presenti per lo più abitazioni e attività commerciali.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Trattasi di un immobile commerciale adibito temporaneamente ad edificio scolastico, il permesso di Costruire per cambio di destinazione a edificio scolastico è legato alla durata del Contratto di Affitto con **** Omissis ****. Tale bene è composto da due piani collegati da due scale contrapposte, è inoltre dotato di una corte esclusiva adibita a parcheggio e da una piccola corte comune identificata nella zona del cancello di ingresso alla due unità immobiliari oggetto di esecuzione, ha accesso da Via Vicenne e dista 3.0 Km circa dal centro di Sora (FR) ed è ubicato in una zona dove sono presenti per lo più abitazioni e attività commerciali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2



- **Bene N° 2** - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

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

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto è stato acquistato prima dell'entrata in vigore della legge sulla riforma del diritto di famiglia del 15 marzo 1975

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto è stato acquistato prima dell'entrata in vigore della legge sulla riforma del diritto di famiglia del 15 marzo 1975

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

l'immobile confina a Nord Ovest e Nord Est con l'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al mapp.344 sub 14, a Sud Est con la particella 1109 di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a Sud Ovest con la porzione corte comune di cui al Bene Comune non censibile oggetto di esecuzione identificato al mapp. 344 sub 15.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

l'immobile confina a nord ovest con le particelle 241 di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** e con la particella 240 di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, a Nord Est con lo stesso esecutato, a Sud Est con la particella 1109 **** Omissis **** e **** Omissis **** ed a Sud Ovest con la particella 531 di proprietà della Società **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	290,85 mq	342,87 mq	1,00	342,87 mq	2,75 m	Terra
Sottotetto	655,84 mq	728,67 mq	0,33	240,46 mq	2,20 m	Secondo
Cortile	233,00 mq	233,00 mq	0,18	41,94 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				625,27 mq		
Incidenza condominiale:				1,01	%	
Superficie convenzionale complessiva:				631,57 mq		

E' stata aggiunta un incidenza percentuale dovuta alla corte Bene Comune non Censibile identificata al Fog. 49 Mapp. 344 Sub. 15 oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	514,82 mq	611,19 mq	1,00	611,19 mq	4,20 m	Terra
Negozi	805,08 mq	935,30 mq	1,00	935,30 mq	3,00 m	Primo
Cortile	433,00 mq	433,00 mq	0,18	77,94 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1624,43 mq		

Incidenza condominiale:	0,39	%
Superficie convenzionale complessiva:	1630,73 mq	



E' stata aggiunta un incidenza percentuale dovuta alla corte Bene Comune non Censibile identificata al Fog. 49 Mapp. 344 Sub. 15 oggetto di esecuzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 2 Categoria EU Piano T-1-2
Dal 30/06/1987 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 1 Categoria EU Piano T-1-2
Dal 19/12/1990 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 5, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.633,93 Piano T
Dal 19/12/1990 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 6, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.788,87 Piano 1-2
Dal 19/12/1990 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 9, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.563,55 Piano 1-2
Dal 30/06/2006 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 10 Categoria CO Piano T
Dal 13/11/2007 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 12, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 15.828,00 Piano T-1-2
Dal 22/10/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 323 mq Superficie catastale 396 mq Rendita € 4.470,66 Piano T-2



Dal 19/04/2019 al 23/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 520 mq Superficie catastale 516 mq Rendita € 7.197,34 Piano T-2
------------------------------	-------------------	--

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 2 Categoria EU Piano T-1-2
Dal 30/06/1987 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 1 Categoria EU Piano T-1-2
Dal 19/12/1990 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 6, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.788,87 Piano 1-2
Dal 19/12/1990 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 8, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.460,26 Piano T
Dal 19/12/1990 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 9, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.563,55 Piano 1-2
Dal 30/06/2006 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 10 Categoria CO Piano T
Dal 13/11/2007 al 22/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 12, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 15.828,00 Piano T-1-2
Dal 22/10/2009 al 18/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 344, Sub. 14, Zc. 1 Categoria B5 Cl.2, Cons. 5768 mc Superficie catastale 1429 mq Rendita € 6.255,74 Piano T-1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	344	13	1	C1	2	520 mq	516 mq	7197,34 €	T-2	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo esperito presso il bene in oggetto sono emerse delle difformità rispetto alla planimetria interna del bene. Tali difformità consistono nella mancanza delle tramezzature interne in pannelli di legno truciolato e diversa distribuzione interna con creazione di un ufficio e sala esposizione. Inoltre il piano sottotetto non risultava computato ai fini della consistenza catastale. Il sottoscritto C.T.U. ha quindi effettuato la necessaria variazione catastale (Prot. FR0035926 del 19/04/2019) ai fini di redigere la nuova planimetria catastale corrispondente allo stato di fatto e determinare quindi la nuova rendita catastale.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	344	14	1	B5	2	5768 mc	1429 mq	6255,74 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Il bene in oggetto, allo stato attuale si trova in sufficiente stato di conservazione, sia esteriormente che internamente, ma allo stato attuale risulta libero, non utilizzato e con utenza elettrica disattivata. Dall'accesso agli atti esperito presso **** Omissis **** si è rinvenuta inoltre documentazione atta a comprovare la presenza di amianto in copertura. Non è stato possibile accedere ai locali sottotetto di copertura perché interclusi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Il bene in oggetto, allo stato attuale si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia esteriormente che internamente. Il sottoscritto CTU ritiene però opportuno far presente che nella struttura sono presenti danni evidenti alle tramezzature ed ai controsoffitti del piano terra, peraltro pericolosi per gli alunni presenti nell'edificio e danni ad alcune porte interne. Dall'accesso agli atti esperito presso **** Omissis **** si è rinvenuta inoltre documentazione atta a comprovare la presenza di amianto in copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

La porzione di corte identificata al Fog. 49 Mapp. 344 Sub. 15 di mq 70 circa rappresenta uno spazio comune (Bene Comune non Censibile) tra il sub. 13 e il sub.14. Tale Mappale è oggetto anch'esso di esecuzione e rappresenta la zona di ingresso al piazzale diviso tra sub 13 e sub 14.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

La porzione di corte identificata al Fog. 49 Mapp. 344 Sub. 15 di mq 70 circa rappresenta uno spazio comune (Bene Comune non Censibile) tra il sub. 13 e il sub.14. Tale Mappale è oggetto anch'esso di esecuzione e rappresenta la zona di ingresso al piazzale diviso tra sub 13 e sub 14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Dall'esame di tutte le documentazioni non si sono riscontrate la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Il sottoscritto CTU segnala però che esiste a favore del detto immobile servitù di passaggio per pedoni e autoveicoli della larghezza di ml 3,70 sugli attuali mappali 480, 738 e 1063 del Fog. 49.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Dall'esame di tutte le documentazioni non si sono riscontrate la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Il sottoscritto CTU segnala però che esiste a favore del detto immobile servitù di passaggio per pedoni e autoveicoli della larghezza di ml 3,70 sugli attuali mappali 480, 738 e 1063 del Fog. 49.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Il bene in oggetto è caratterizzato da una struttura parte in cemento armato e parte in acciaio in discreto stato di conservazione, solai interpiano in latero-cemento con copertura a capriate metalliche curve e manto di copertura in pannelli di amianto. Il bene in oggetto è contraddistinto da un piano terra dell'altezza di ml 4,20 (la porzione di fabbricato in oggetto è contraddistinta da un contro-soffitto che porta l'altezza interna a 2,75 ml) e da un piano secondo (Sottotetto) avente altezza media di ml 2,20. Questi due ambienti non sono collegati tra loro, si accede al piano secondo (sottotetto) attraverso una scala interna dall'altra unità immobiliare che risulta attualmente interdetta. Essendo tale edificio



isolato ha l'esposizione verso tutti e 4 i punto cardinali, la facciata principale di ingresso ha esposizione verso Sud Ovest. Le pareti esterne hanno spessore di 35 cm circa in laterizio, mentre i tramezzi interni sono parte in cartongesso e parte in pannelli di legno. La pavimentazione interna del piano terra è prevalentemente in parquet laminato, mentre il piano secondo risulta essere al grezzo a detta dell'esecutato in quanto non è stato possibile accedervi in quanto intercluso. Gli infissi esterni sono con telaio in alluminio con vetro singolo privi di persiane. Gli impianti tecnologici presenti nel bene in oggetto sono: impianto elettrico fuori traccia e parte sottotraccia. La corte esclusiva pavimentata in asfalto è delimitata dai confini di altra proprietà con muretto dell'altezza di 30 cm circa con paletti e rete metallica.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Il bene in oggetto è caratterizzato da una struttura parte in cemento armato e parte in acciaio in discreto stato di conservazione, solai interpiano in laterocemento con copertura a capriate metalliche curve e manto di copertura in pannelli di amianto. Il bene in oggetto è contraddistinto da un piano terra dell'altezza di ml 4,20 e da un piano primo avente altezza di ml 3,00 collegati da tre scale in cemento armato, una centrale (interdetta) e due agli estremi contrapposti del fabbricato. Essendo tale edificio isolato ha l'esposizione verso tutti e 4 i punto cardinali, la facciata principale di ingresso ha esposizione verso Sud Ovest. Le pareti esterne hanno spessore di 35 cm circa in laterizio, mentre i tramezzi interni sono parte in cartongesso (alcuni danneggiati) e parte in laterizio. La pavimentazione interna del piano terra è prevalentemente in cemento tipo industriale, mentre quella al piano primo è in marmo o parquet laminato in alcune camere. Gli infissi esterni sono con telaio in alluminio con vetro singolo privi di persiane. Gli impianti tecnologici presenti nel bene in oggetto sono: impianto elettrico fuori traccia e parte sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni in alluminio, impianto idrico ed impianto antincendio. La corte è delimitata dai confini di altra proprietà con muretto dell'altezza di 30 cm circa con paletti e rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale il piano terra risulta libero e inutilizzato, il piano secondo risulta libero, inutilizzato ed intercluso.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/11/2007
- Scadenza contratto: 01/11/2019

- Scadenza disdetta: 01/05/2019

Canoni di locazione



Canone mensile: € 4.849,60

L'immobile oggetto di pignoramento risulta oggi occupato dalla **** Omissis **** in virtù di un contratto di locazione tra quest'ultima agenzia e il soggetto esecutato, con durata di sei anni con decorrenza dal 01/11/2007 rinnovati tacitamente alla scadenza per cui la scadenza definitiva è fissata al 01/11/2019, il canone di locazione è fissato in € 70.148,00 annui da corrispondere in rate trimestrali di € 17.537,00, il canone mensile ammonta ad € 5845,66. Si fa presente che esiste scrittura privata di consegna chiavi sottoscritta in 30/03/2009, data dalla quale veniva fatto decorrere la durata ed il pagamento dei canoni di locazione del contratto. Il contratto di locazione risulta regolarmente registrato a Frosinone al n.6836 serie 3. Il suddetto contratto è stato modificato in data 28/08/2012 con una riduzione del canone di locazione del 20% e quindi pari a € 58.195,20 annui comprensivo dell'adeguamento Istat, pari a € 4849,60 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1963	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE VERDE	26/05/1963	1071	920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SANTA MARIA CAPUA VETERE	07/06/1963		17477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Tale titolo di provenienza risulta allegato al fascicolo prodotto dal creditore.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1963	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE VERDE	26/05/1963	1071	920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SANTA MARIA CAPUA VETERE	07/06/1963		17477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Tale titolo di provenienza risulta allegato al fascicolo prodotto dal creditore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Frosinone il 15/01/2008
Reg. gen. 844 - Reg. part. 99
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Labate Roberto
Data: 14/01/2008
N° repertorio: 316124
N° raccolta: 52067

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito

Iscritto a Frosinone il 06/05/2011
Reg. gen. 9190 - Reg. part. 1369
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 6,11 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 05/05/2011
N° repertorio: 329427
N° raccolta: 60714

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 05/09/2017
Reg. gen. 13708 - Reg. part. 1628
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.866,47
Spese: € 133,53
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 29/04/2016
N° repertorio: 374

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Frosinone il 21/06/2018
Reg. gen. 10235 - Reg. part. 7735
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 15/01/2008
Reg. gen. 844 - Reg. part. 99

Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 14/01/2008
N° repertorio: 316124
N° raccolta: 52067



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito

Iscritto a Frosinone il 06/05/2011
Reg. gen. 9190 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 6,11 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 05/05/2011
N° repertorio: 329427
N° raccolta: 60714

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 05/09/2017
Reg. gen. 13708 - Reg. part. 1628
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.866,47
Spese: € 133,53
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 29/04/2016
N° repertorio: 374



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Frosinone il 21/06/2018
Reg. gen. 10235 - Reg. part. 7735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2



L'Immobile oggetto di esecuzione risulta ricompreso in Zona Agricola intensiva A2 ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Sora.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBIcato A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

L'Immobile oggetto di esecuzione risulta ricompreso in Zona Agricola intensiva A2 ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Sora.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare regolare istanza presso il Comune di Sora (Prot. 36097 del 04/12/2019) al fine di reperire le autorizzazioni edilizie riguardanti il bene in oggetto. Dall'esame della documentazione fornita si sono rinvenuti i seguenti titoli abilitativi in relazione al bene in oggetto:

1) Concessione edilizia in Sanatoria n. 1053/A del 22/11/2007 Prot. 42793 che ha sanato tutti gli abusi, gli ampliamenti e cambi di destinazione realizzati nel tempo al fine di ottenere un Locale commerciale nella sua interezza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sottoscritto C.T.U. in fase di sopralluogo ha riscontrato che le planimetrie a corredo della Concessione edilizia in Sanatoria n. 1053/A del 22/11/2007 Prot. 42793 non corrispondono allo Stato di Fatto. Sono presenti in loco delle Variazioni alle tramezzature e alla distribuzione interna del Piano Terra che non risultano legittimate da nessun titolo abilitativo. Tali difformità possono essere sanate con una C.I.L.A. in sanatoria ed il relativo costo può essere stimato in € 2.500,00, comprensivo della sanzione pecuniaria e dell'onorario del tecnico per redigere la pratica edilizia.

BENE N° 2 - EDIFICIO SCOLASTICO UBIcato A SORA (FR) - VIA VICENNE, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare regolare istanza presso il Comune di Sora (Prot. 36097 del 04/12/2019) al fine di reperire le autorizzazioni edilizie riguardanti il bene in oggetto. Dall'esame della documentazione fornita si sono rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

1) Concessione edilizia in Sanatoria n. 1053/A del 22/11/2007 Prot. 42793 che ha sanato tutti gli abusi e gli ampliamenti e cambi di destinazione realizzati al fine di ottenere un Locale commerciale nella sua interezza.

2) Permesso di Costruire n. 574/87 Prot. 35152 del 09/12/2008 relativo al Cambio di destinazione del Fabbricato in oggetto, da attività Commerciale a Scuola (Permesso di Costruire Temporaneo legato alla validità del Contratto di Affitto con **** Omissis ****).

3) Attestazione di Agibilità del Proprietario **** Omissis **** mediante silenzio-assenso, Nota Prot. 1113 del 17/01/2011

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno fare le seguenti precisazioni circa i titoli abilitativi rinvenuti:

- Il Permesso di Costruire N.574/87 Prot. 35152 del 09/10/2008 è stato rilasciato dal Comune di Sora per il cambio di Destinazione d'uso, da Commerciale a Scuola. Tale Permesso di Costruire è contraddistinto da una validità temporale, legata alla validità del contratto di Locazione con **** Omissis ****, alla scadenza del contratto (e delle sue proroghe) la Concessione edilizia cessa la sua validità e l'esecutato **** Omissis **** è impegnato mediante atto d'obbligo a ristabilire la originaria destinazione d'uso commerciale prevista nella precedente Concessione in Sanatoria N. 1053/A del 22/11/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sottoscritto C.T.U. in fase di sopralluogo ha riscontrato che le planimetrie a corredo della Concessione Edilizia N.574/87 del 09/10/2008 per Cambio di Destinazione d'uso a Scuola non corrispondono allo Stato di Fatto. Sono presenti in loco delle Variazioni alle tramezzature e alla distribuzione interna del Piano Terra che non risultano legittimate da nessun titolo abilitativo. Tali difformità possono essere sanate con una C.I.L.A. in sanatoria ed il relativo costo può essere stimato in € 2.500,00, comprensivo della sanzione pecuniaria e dell'onorario del tecnico per redigere la pratica edilizia.

In riferimento agli impianti è da evidenziare che la struttura e l'attività esercitata all'interno è soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco secondo l'allegato I del DPR 01/08/2011 n.151. A tal proposito il sottoscritto C.T.U. ha effettuato accesso agli atti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Frosinone con nota prot. 11374 del 19/12/2018 al fine di verificare l'esistenza del Certificato di Prevenzione Incendi. Da tale accesso agli atti si è rinvenuta la seguente documentazione:

1) Certificato di Prevenzione Incendi, pratica n. 23534 prot. 855 del 23/01/2009 con validità fino al 21/01/2012.



2) Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio prot. 10727 del 18/10/2012 con validità fino al 18/10/2017.

Tale Certificato di Prevenzione incendi non è stato più rinnovato di conseguenza l'attività scolastica presente è sprovvista di valida Certificazione di Prevenzioni incendi.

Di conseguenza anche L'Attestazione di Agibilità anzidetta risulta priva di validità e di effetto.

L'impianto antincendio e i presidi antincendio risultano peraltro danneggiati e necessitano di manutenzione, la spesa per la manutenzione e messa a norma è stimata in € 23.000,00 comprensiva di spese tecniche, manutenzione e sostituzione degli elementi danneggiati riscontrati in sede di sopralluogo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. ha optato per la vendita con lotto unico per la difficoltà di vendita in lotti separati, infatti il bene n.1 è contraddistinto dalla presenza di un piano secondo sottotetto, il quale ha accesso dall'interno del bene n.2, di conseguenza la vendita per lotti separati comporterebbe problemi oggettivi e pratici.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2
Trattasi di un immobile commerciale, composto da un piano terra e dal piano secondo sottotetto attualmente non collegati tra loro. Il piano sottotetto ha accesso dall'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione e collegato tramite una scala interna attualmente interdotta. Tale immobile è inoltre dotato di una corte esclusiva adibita a parcheggio e da una piccola corte comune identificata nella zona del cancello di ingresso comune alle due unità oggetto di esecuzione. Ha accesso da Via Vicenne e dista 3.0 Km circa dal centro di Sora (FR) ed è ubicato in una zona dove sono presenti per lo più abitazioni e attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 344, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 757.884,00
E' stato utilizzato il metodo di stima per confronto con i dati O.M.I. dell'agenzia delle Entrate per la zona in esame considerando il valore minore del range proposto da O.M.I.
- **Bene N° 2** - Edificio scolastico ubicato a Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1
Trattasi di un immobile commerciale adibito temporaneamente ad edificio scolastico, il permesso di Costruire per cambio di destinazione a edificio scolastico è legato alla durata del Contratto di Affitto con **** Omissis ****. Tale bene è composto da due piani collegati da due scale contrapposte, è inoltre dotato di una corte esclusiva adibita a parcheggio e da una piccola corte comune identificata nella zona del cancello di ingresso alla due unità immobiliari oggetto di esecuzione, ha accesso da Via Vicenne e dista 3.0 Km circa dal centro di Sora (FR) ed è ubicato in una zona dove sono presenti per lo più abitazioni e attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 344, Sub. 14, Zc. 1, Categoria B5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.283.022,00
E' stato utilizzato il metodo di stima per confronto con i dati O.M.I. dell'agenzia delle Entrate per la zona in esame considerando un valore medio del range proposto da O.M.I.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-2	631,57 mq	1.200,00 €/mq	€ 757.884,00	100,00%	€ 757.884,00
Bene N° 2 - Edificio scolastico Sora (FR) - Via Vicenne, piano T-1	1630,73 mq	1.400,00 €/mq	€ 2.283.022,00	100,00%	€ 2.283.022,00
Valore di stima:					€ 3.040.906,00



Valore di stima: € 3.040.906,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Riduzione per grado di vetustà, posizione non ottimale e strada di accesso limitata.	10,00	%
Altro - spese necessarie per la messa a norma Urbanistica ed Impiantistica	28000,00	€

Valore finale di stima: € 2.708.815,40



Per la determinazione del valore finale di Stima si sono considerano due deprezzamenti:

- 1) Deprezzamento del 10 % relativo grado di vetustà dell'immobile, posizione non ottimale e strada di accesso al fabbricato limitata.
- 2) Spese per messa a norma urbanistica delle due unità immobiliari che sono pari a €2.500,00 ognuna e le spese di messa a norma dell'impianto e dei presidi antincendio stimate in € 23.000,00 per l'edificio scolastico.



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

Arpino, li 23/04/2019



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1053/A del 29/11/2007 (Rif. Bene n.1)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Disegni Architettonici della Concessione in Sanatoria n.1053/A del 29/11/2007 (Rif. Bene 1)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 574/87 del 19/10/2008 (Rif. Bene n.2)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Disegni Architettonici del Permesso di Costruire n. 574/87 del 19/10/2008 (Rif. Bene n.2)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Rif. Bene 1) (Aggiornamento al 20/04/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Planimetrica aggiornata (Rif. Bene 1) (Aggiornamento al 20/04/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Rif. Bene 2) (Aggiornamento al 18/04/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Planimetrica (Rif. Bene 2) (Aggiornamento al 20/04/2019)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione Fotografica (Rif. Bene 1)
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione Fotografica (Rif. Bene 2)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Contratto di Affitto (Rif. Bene 2)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati Ipocatastali - Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 20/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti Comune di Sora (FR)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti Comando dei VVF di Frosinone
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti Agenzia Provinciale Frosinone Formazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Variazione Catastale del 19/04/2019 eseguita dal CTU (Rif. Bene 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Immobiliare Versione Privacy

