

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cavallaro Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.275,64</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 04/11/2023, il sottoscritto Ing. Cavallaro Omar, con studio in Via Angelo Rubino, 45 - 04023 - Formia (LT), email o.cavallarocmsrl@gmail.com, PEC omarcavallaro@pec.it, Tel. 3272348839, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE, piano S1-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione (appartamento), posto al piano primo con locale accessorio (garage) a piano primo sottostrada, tutto facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

Il fabbricato si trova in zona semi centrale del Comune di Sora, dista a circa 2 km dallo stesso Municipio, e a poca distanza dai servizi come ufficio postale e negozi.

L'accesso al fabbricato principale avviene dalla strada Via Agnone Maggiore percorrendo il cortile interno comune a tutte le unità.

L'unità immobiliare risulta di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale usufruttuaria per 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale nuda proprietaria per 1/2 e piena proprietaria per 1/2. L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere oltre i due terrazzi; La pavimentazione è in gres porcellanato mentre per i bagni sia il pavimento che il rivestimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono tutte tinteggiate. Le finestre sono in alluminio bianco all'esterno e color legno internamente e sono tutte fornite di persiane in alluminio di colore verde. Il portone d'ingresso all'appartamento è in metallo blindato.

L'appartamento è provvisto di utenza elettrica, idrica e di riscaldamento autonomo.

Il locale garage ha il pavimento in cemento elicotterato ed è provvisto di corrente elettrica.

L'immobile pignorato fa parte del condominio "Agnone Maggiore" nei cui confronti ovvero di tutti i condomini, il Comune di Sora ha emesso Ordinanza Sindacale n. 104 del 20/07/2020 avente per oggetto inagibilità del fabbricato, sgombero, divieto di utilizzo e di accesso alle unità immobiliari ed alle relative aree di pertinenza costituenti il complesso edilizio, ove nella parte motiva si legge: "richiamata la suddetta relazione del CTU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla quale si rileva che:"ommissis.. la struttura esaminata, già gravata da particolari difformità urbanistiche, presenta grave criticità statico-sismiche, costruttive da significative carenze materiche e costruttive tali da far ritenere che il fabbricato possa costituire pericolo per persone e cose in caso di sollecitazioni sismiche importanti; ... per il fabbricato in argomento non risulta depositato il certificato di collaudo strutturale ai sensi art. 67 DPR 380/2001 e non risulta rilasciato il certificato d agibilità ovvero depositato la scia per l'agibilità ai sensi dell art.24 del DPR 380/2001";

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE, piano S1-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della nuda proprietà diventano titolari dell'immobile a seguito di Atto di compravendita a rogito Notaio Lella Angelina rep. 27196 del 15.11.2006; successivamente con la successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la titolarità dell'immobile diventa per 1/2 di usufrutto la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 1/2 piena proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime di comunione dei beni. La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in regime di separazione dei beni.

### CONFINI

---

L'appartamento a piano primo confina con il vano scala e unità immobiliare identificato con il sub 6, mentre il garage a piano primo sotto strada confina con il sub 4, il sub 9 e il sub 1, bene comune a tutti i sub.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,02 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,70 m	primo
Terrazza	24,90 mq	24,90 mq	0,40	9,96 mq	2,70 m	primo
Autorimessa	21,50 mq	22,73 mq	0,20	4,55 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,51 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,51 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare costituita da appartamento e garage è divisibile relativamente alla pertinenza mentre l'appartamento non risulta divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1968 al 07/04/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 266 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2
Dal 07/04/1987 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 226 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2
Dal 26/05/2003 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 226 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2
Dal 01/07/2004 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 2801 Qualità Seminativo arborato irriguo
Dal 04/05/2006 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 2801 Categoria F3
Dal 08/05/2006 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 2801, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 542,28 Piano 1-S1
Dal 15/11/2006 al 02/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 2801, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 542,28 Piano 1-S1
Dal 02/07/2013 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 2801, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 130 mq totale e 122 mq escluse aree scoperte mq Rendita € 542,28 Piano 1-S1

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione legale dei beni

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	2801	7	1	A2	3	7 vani	130 mq	542,28 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e catastale.

Mentre riguardo al progetto PdC n. 278/444 del 05.05.2005 e lo stato dei luoghi, risulta una diversa distribuzione dei spazi interni. Tali difformità, che interessano il locale cucina e locale bagno, sono state realizzate in assenza di titoli edilizi come accertato dall'ufficio tecnico del comune di Sora. (Relazione di sopralluogo prot. n. 0014670/2020 del 04/06/2020) Tali difformità sono regolarizzabili con pratica C.I.L.A. in Sanatoria (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione di € 1000,00 oltre diritti di segreteria e pagamento onorario del tecnico.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

L'unità immobiliare risulta occupato dal debitore.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare oggetto della presente si presenta in buone condizioni manutentive.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile facente parte di un condominio ha delle parti in comune che sono: la corte comune e il vano scala entrambi identificati con il subalterno 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto della presente fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni. L'unità immobiliare è composto di un appartamento a piano primo ed un garage al piano primo sottostrada.

L'altezza utile interna è di ml. 2,70.

La struttura del fabbricato è stata realizzato in c.a. con solai in laterocemento, copertura a tetto.

Per quanto riguarda l'interno dell'unità immobiliare oggetto della c.t.u. i pavimenti sono in gres, gli infissi e persiane in alluminio. I muri sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico ed idrico realizzato sottotraccia. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Il garage come riportato sopra si trova ubicato nella stessa struttura al piano primo sottostrada.

Il sottoscritto ctu ha accertato la pendenza di un contenzioso civile, promosso dal Condominio Agnone Maggiore, cui fa parte l'immobile staggito, contro la ditta costruttrice, avente ad oggetto l'accertamento e l'eliminazione di gravi vizi costruttivi. Tali vizi sono stati riscontrati nel giudizio di prime cure dal ctu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'esito delle indagini statiche effettuate sull'intero edificio (la cui perizia è stata altresì richiamata nell'ordinanza del comune di Sora n. 104 del 20.07.2020 già citata) ed accertati con Sentenza n. 519/2021, con la quale il Tribunale di Cassino, ha condannato la ditta costruttrice "all'esecuzione delle opere necessarie per l'eliminazione dei gravi vizi costruttivi riscontrati dal ctu, indicando un termine di tre mesi dalla notifica di questa sentenza per opera del condominio per l'inizio dell'esecuzione; in caso di mancata esecuzione specifica di tale obbligo, trascorso il termine di un anno dalla predetta notifica, autorizza il condominio a eseguire lavori anticipando la spesa necessaria per la rimozione dei difetti, con condanna, in tal caso, della convenuta al rimborso delle spese sostenute per detta esecuzione.". Avverso la sentenza del tribunale di cassino pende giudizio innanzi alla corte d'appello di Roma RG. 4371/2021, con prossima udienza fissata per la precisazione delle conclusioni al 11.02.2025.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/2003 al 01/07/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio Registro di Tivoli	14/06/2005			
Dal 01/07/2004 al 15/11/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Iadecola Giacinto	01/07/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Frosinone	30/07/2004		11806
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/11/2006 al 02/07/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lella Angelina	15/11/2006	27196	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	17/11/2006		17177



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2013	**** Omissis ****	Voltura catastale per ricongiungimento d'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 12/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Frosinone il 12/04/2017  
 Reg. gen. 5743 - Reg. part. 624  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 160.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 80.000,00  
 Rogante: XXXXXXXXXX  
 Data: 11/04/2017  
 N° repertorio: 4476/3564

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 01/03/2023

Reg. gen. 4455 - Reg. part. 3029

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da documentazione rilasciata dal comune di Sora: l'intero fabbricato, di cui fa parte il compendio pignorato, risulta edificato con Permesso di Costruire n. 278/444 del 05.05.2005 prot. 17778; Autorizzazione Sismica attestato prot. 28584, pos. 75/2005 del 03.03.2005.

INOLTRE Sull'intero complesso risulta:

- Ordinanza n.104 del 20/07/2020 Inagibilità del fabbricato, sgombero, divieto di utilizzo e di accesso alle unità immobiliari ed alle relative aree di pertinenza costituenti il complesso edilizio, ove nella parte motiva si legge: "richiamata la suddetta relazione del CTU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla quale si rileva che:"ommissis.. la struttura esaminata, già gravata da particolari difformità urbanistiche, presenta grave criticità statico-sismiche, costruttive da significative carenze materiche e costruttive tali da far ritenere che il fabbricato possa costituire pericolo per persone e cose in caso di sollecitazioni sismiche importanti; ... per il fabbricato in argomento non risulta depositato il certificato di collaudo strutturale ai sensi art. 67 DPR 380/2001 e non risulta rilasciato il certificato d agibilità ovvero depositato la scia per l'agibilità ai sensi dell art.24 del DPR 380/2001";

- Per il fabbricato, cui fa parte l'immobile pignorato non risulta depositato il certificato di collaudo strutturale ai sensi art. 67 DPR 380/2001 e non risulta rilasciato il certificato d'agibilità ovvero depositato la scia per l'agibilità ai sensi dell art.24 del DPR 380/2001;

- L'immobile pignorato risulta avere una diversa distribuzione dei spazi interni senza permessi edilizi rilasciati.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A riguardo dell'unità immobiliare oggetto della ctu risulta una lieve difformità tra il progetto PdC n. 278/444 del 05.05.2005 e lo stato dei luoghi, ossia una diversa distribuzione dei spazi interni che hanno interessato il locale cucina e del locale bagno. Tali difformità sono state effettuate in assenza di titoli edilizi come accertato dall'ufficio tecnico del comune di Sora. (Relazione di sopralluogo prot. n. 0014670/2020 del 04/06/2020). Tali difformità sono regolarizzabili con pratica C.I.L.A. in Sanatoria (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione di € 1000,00 oltre i diritti di segreteria e onorario del tecnico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.047,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.903,10

A seguito di richiesta del sottoscritto CTU del 11/01/2024 all'amministratore condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale riferisce in pari data:

- l'importo annuo ordinarie € 500,00;

- importo spesa straordinaria "decreto ingiuntivo imprese di pulizie" € 600,00, (vedi verbale del 16/11/2023 punto 2);

- importo spesa straordinaria lavori di verifica di vulnerabilità sismica € 5.303,10, (vedi verbale assemblea del 16/11/2023);

- saldo a tutto il 12 maggio 2023 (gestione precedente) € 3.047,56;

- Il saldo a tutto dicembre 2023 non è stato ancora chiuso.

---

## 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** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE, piano S1-1  
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione (appartamento), posto al piano primo con locale accessorio (garage) a piano primo sottostrada, tutto facente parte di un fabbricato di maggiori

dimensioni. Il fabbricato si trova in zona semi centrale del Comune di Sora, dista a circa 2 km dallo stesso Municipio, e a poca distanza dai servizi come ufficio postale e negozi. L'accesso al fabbricato principale avviene dalla strada Via Agnone Maggiore percorrendo il cortile interno comune a tutte le unità. L'unità immobiliare risulta di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale usufruttuaria per 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale nuda proprietaria per 1/2 e piena proprietaria per 1/2. L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere oltre i due terrazzi; La pavimentazione è in gres porcellanato mentre per i bagni sia il pavimento che il rivestimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono tutte tinteggiate. Le finestre sono in alluminio bianco all'esterno e color legno internamente e sono tutte fornite di persiane in alluminio di colore verde. Il portone d'ingresso all'appartamento è in metallo blindato. L'appartamento è provvisto di utenza elettrica, idrica e di riscaldamento autonomo. Il locale garage ha il pavimento in cemento elicoterato ed è provvisto di corrente elettrica. L'immobile pignorato fa parte del condominio "Agnone Maggiore" nei cui confronti ovvero di tutti i condomini, il Comune di Sora ha emesso Ordinanza Sindacale n. 104 del 20/07/2020 avente per oggetto inagibilità del fabbricato, sgombero, divieto di utilizzo e di accesso alle unità immobiliari ed alle relative aree di pertinenza costituenti il complesso edilizio, ove nella parte motiva si legge: "richiamata la suddetta relazione del CTU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla quale si rileva che:"ommissis.. la struttura esaminata, già gravata da particolari difformità urbanistiche, presenta grave criticità statico-sismiche, costruttive da significative carenze materiche e costruttive tali da far ritenere che il fabbricato possa costituire pericolo per persone e cose in caso di sollecitazioni sismiche importanti; ... per il fabbricato in argomento non risulta depositato il certificato di collaudo strutturale ai sensi art. 67 DPR 380/2001 e non risulta rilasciato il certificato di agibilità ovvero depositato la scia per l'agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001";

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2801, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 98.808,00

Il valore corrisponde alla piena proprietà senza deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sora (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE, piano S1-1	123,51 mq	800,00 €/mq	€ 98.808,00	100,00%	€ 98.808,00
Valore di stima:					€ 98.808,00

Valore di stima: € 98.808,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2200,00	€
Spese condominiali insolute	3047,56	€

Altro- totale inagibilità del fabbricato	60,00	%
--	-------	---

**Valore finale di stima: € 34.275,64**

oneri di regolarizzazione comprendono: sanzione amministrativa di € 1000,00, € 200,00 quali diritti di segreteria per presentazione pratica C.I.L.A. a sanatoria, da pagare al comune di Sora oltre onorario tecnico stimato in € 1000,00;

Spese condominiali: l'importo annuo spese ordinarie di € 500,00 e il saldo a tutto il 12 maggio 2023 (gestione precedente) € 3.047,56.

In merito alla totale inagibilità del fabbricato, cui fa parte il compendio pignorato, pur essendo vero che la vendita di un immobile che non dispone dell'agibilità non sia vietata, ciò che conta è che l'acquirente sia consapevole dello stato di fatto e di diritto del bene. Il ctu ritiene che l'unità immobiliare debba subire un deprezzamento di circa il 60% non potendo all'attualità calcolare il valore preciso per rendere l'immobile agibile staticamente. Ciò in quanto l'immobile staggito è parte di un condominio per il quale ad oggi pende procedimento civile definito in primo grado con sentenza del Tribunale di Cassino n. 519/2021, ancora sub iudice, (con prossima udienza al 11.02.2025 innanzi alla Corte di Appello di Roma) e così l'analisi di vulnerabilità sismica commissionata dal condominio risulta, allo stato, ancora nelle fasi preliminari.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sull'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato grava:

- Ordinanza Sindacale n. 104 del 20/07/2020 (Inagibilità - sgombero - divieto di utilizzo e accesso alle unità immobiliari ed alle relative aree di pertinenza) ove nella parte motiva si legge: "richiamata la suddetta relazione del CTU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla quale si rileva che:"omissis.. la struttura esaminata, già gravata da particolari difformità urbanistiche, presenta grave criticità statico-sismiche, costruttive da significative carenze materiche e costruttive tali da far ritenere che il fabbricato possa costituire pericolo per persone e cose in caso di sollecitazioni sismiche importanti; ... per il fabbricato in argomento non risulta depositato il certificato di collaudo strutturale ai sensi art. 67 DPR 380/2001 e non risulta rilasciato il certificato d agibilità ovvero depositato la scia per l'agibilità ai sensi dell' art.24 del DPR 380/2001;

- Pendenza di un contenzioso civile promosso dal condominio di cui fa parte l'immobile staggito contro la ditta costruttrice, avente ad oggetto l'accertamento e l'eliminazione di gravi vizi costruttivi, riscontrati nel giudizio di prime cure dal ctu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (la cui perizia è stata altresì richiamata nell'ordinanza del comune di Sora n. 104 del 20.07.2020 già citata) e accertati con sentenza n. 519/2021 Tribunale di Cassino, gravata innanzi alla Corte d'Appello di Roma RG. 4371/2021, con prossima udienza fissata per la precisazione delle conclusioni al 11.02.2025.

- Con delibera del 16/11/2023 il condominio Agnone Maggiore ha deliberato di approvare il preventivo relativo all'analisi di vulnerabilità sismica dell'edificio qui è seguito conferimento d'incarico a collegio di periti in data 31.01.2024.

- In data 19.04.2024 l'amministratore di condominio, a richiesta del sottoscritto ctu, in merito alla perizia tecnica comunicava che lo studio risultava ancora nelle fasi preliminari.

Per l'unità immobiliare pignorata si dovrà procedere a pratica C.I.L.A. a Sanatoria per diversa distribuzione dei spazi interni.

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.

Formia, li 30/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cavallaro Omar

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di provenienza
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione rilasciata dal Comune di Sora
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti rilasciati dall'amministratore condominiale
- ✓ N° 3 Altri allegati - sentenza- ctu RG.3660/2014 -Decreto fissazione udienza rg 4371/2021

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE, piano S1-1  
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione (appartamento), posto al piano primo con locale accessorio (garage) a piano primo sottostrada, tutto facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni. Il fabbricato si trova in zona semi centrale del Comune di Sora, dista a circa 2 km dallo stesso Municipio, e a poca distanza dai servizi come ufficio postale e negozi. L'accesso al fabbricato principale avviene dalla strada Via Agnone Maggiore percorrendo il cortile interno comune a tutte le unità. L'unità immobiliare risulta di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale usufruttuaria per 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale nuda proprietaria per 1/2 e piena proprietaria per 1/2. L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere oltre i due terrazzi; La pavimentazione è in gres porcellanato mentre per i bagni sia il pavimento che il rivestimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono tutte tinteggiate. Le finestre sono in alluminio bianco all'esterno e color legno internamente e sono tutte fornite di persiane in alluminio di colore verde. Il portone d'ingresso all'appartamento è in metallo blindato. L'appartamento è provvisto di utenza elettrica, idrica e di riscaldamento autonomo. Il locale garage ha il pavimento in cemento elicoterato ed è provvisto di corrente elettrica. L'immobile pignorato fa parte del condominio "Agnone Maggiore" nei cui confronti ovvero di tutti i condomini, il Comune di Sora ha emesso Ordinanza Sindacale n. 104 del 20/07/2020 avente per oggetto inagibilità del fabbricato, sgombero, divieto di utilizzo e di accesso alle unità immobiliari ed alle relative aree di pertinenza costituenti il complesso edilizio, ove nella parte motiva si legge: "richiamata la suddetta relazione del CTU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla quale si rileva che:"omissis.. la struttura esaminata, già gravata da particolari difformità urbanistiche, presenta grave criticità statico-sismiche, costruttive da significative carenze materiche e costruttive tali da far ritenere che il fabbricato possa costituire pericolo per persone e cose in caso di sollecitazioni sismiche importanti; ... per il fabbricato in argomento non risulta depositato il certificato di collaudo strutturale ai sensi art. 67 DPR 380/2001 e non risulta rilasciato il certificato d agibilità ovvero depositato la scia per l'agibilità ai sensi dell art.24 del DPR 380/2001"; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2801, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

**Prezzo base d'asta: € 34.275,64**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.275,64**


<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sora (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE, piano S1-1		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà Proprietà	<b>Quota</b>	1/2 1/2 1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2801, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	123,51 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare oggetto della presente si presenta in buone condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione (appartamento), posto al piano primo con locale accessorio (garage) a piano primo sottostrada, tutto facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni. Il fabbricato si trova in zona semi centrale del Comune di Sora, dista a circa 2 km dallo stesso Municipio, e a poca distanza dai servizi come ufficio postale e negozi. L'accesso al fabbricato principale avviene dalla strada Via Agnone Maggiore percorrendo il cortile interno comune a tutte le unità. L'unità immobiliare risulta di proprietà **** Omissis **** quale usufruttuaria per 1/2 e di **** Omissis **** quale nuda proprietaria per 1/2 e piena proprietaria per 1/2. L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere oltre i due terrazzi; La pavimentazione è in gres porcellanato mentre per i bagni sia il pavimento che il rivestimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono tutte tinteggiate. Le finestre sono in alluminio bianco all'esterno e color legno internamente e sono tutte fornite di persiane in alluminio di colore verde. Il portone d'ingresso all'appartamento è in metallo blindato. L'appartamento è provvisto di utenza elettrica, idrica e di riscaldamento autonomo. Il locale garage ha il pavimento in cemento elicoterato ed è provvisto di corrente elettrica. L'immobile pignorato fa parte del condominio "Agnone Maggiore" nei cui confronti ovvero di tutti i condomini, il Comune di Sora ha emesso Ordinanza Sindacale n. 104 del 20/07/2020 avente per oggetto inagibilità del fabbricato, sgombero, divieto di utilizzo e di accesso alle unità immobiliari ed alle relative aree di pertinenza costituenti il complesso edilizio, ove nella parte motiva si legge: "richiamata la suddetta relazione del CTU **** Omissis **** dalla quale si rileva che:"ommissis.. la struttura esaminata, già gravata da particolari difformità urbanistiche, presenta grave criticità statico-sismiche, costruttive da significative carenze materiche e costruttive tali da far ritenere che il fabbricato possa costituire pericolo per persone e cose in caso di sollecitazioni sismiche importanti; ... per il fabbricato in argomento non risulta depositato il certificato di collaudo strutturale ai sensi art. 67 DPR 380/2001 e non risulta rilasciato il certificato d'agibilità ovvero depositato la scia per l'agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001";</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 12/04/2017  
Reg. gen. 5743 - Reg. part. 624  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante:   
Data: 11/04/2017  
N° repertorio: 4476/3564

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 01/03/2023  
Reg. gen. 4455 - Reg. part. 3029  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*