

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fortuna Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.457,60	12



INCARICO

All'udienza del 16/06/2024, il sottoscritto Ing. Fortuna Simona, con studio in Corso M. Planco, 357 - 03042 - Atina (FR), email ingsimonafortuna@gmail.com, PEC simona.fortuna@ingpec.eu, Tel. 345 2488191, Fax 0776 691124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - via le compre

DESCRIZIONE

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE AL P.T. COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA E BAGNO. STRUTURALMENTE PRESENTA DEI DISTACCHI IMPORTANTI DAL SOLAIO DI COPERTURA è IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE PRESENTA SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA E MUFFE ALLE PARETI DEI SERVIZI IGIENICI.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - via le compre

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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 **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

FG 5 PARTICELLA N. 794 INTESTATA A **** Omissis **** E **** Omissis ****
 FG 5 PARTICELLA N. 798 INTESTATA A **** Omissis ****
 STRADA COMUNALE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,50 mq	101,20 mq	1	101,20 mq	2,77 m	T
Balcone scoperto	15,70 mq	15,70 mq	0,25	3,92 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1998 al 15/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 796 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 123 mq Rendita € 170,46 Piano T
Dal 15/06/1998 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 796 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 123 mq Rendita € 170,43 Piano T
Dal 27/01/2011 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 796 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 123 mq Rendita € 170,43 Piano T



I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI RIPORTATI NELLA VISURA CATASTALE STORICA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	796			A4	6	3	123 mq	170,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ALL'ATTUALITA' IL FABBRICATO PRESENTA UNA TETTOIA ADIACENTE AD ESSO NON RIPORTATA IN MAPPA,INTERAMENTE ABUSIVA, ANCHE IL FABBRICATO RISULTA ABUSIVO ANCHE SE INIZIALMENTE PRESENTATA REGOLARE AUTORIZZAZIONE, MA DA UN CONFRONTO TRA LE PLANIMETRIE, DEPOSITATA IN COMUNE, DEPOSITATA IN CATASTO E PRODOTTA DALLA SOTTOSCRITTA DOPO UN ATTENTO RILIEVO SUL POSTO, SI EVINCE FACILMENTE CHE IL FABBRICATO è INTERAMENTE ABUSIVO

PRECISAZIONI

SI FA NOTARE CHE ALL'ATTUALITA' IL FABBRICATO PRESENTA UNA TETTOIA ADIACENTE AD ESSO NON RIPORTATA IN MAPPA,INTERAMENTE ABUSIVA, ANCHE IL FABBRICATO DA UN CONFRONTO TRA LE PLANIMETRIE, DEPOSITATA IN COMUNE, DEPOSITATA IN CATASTO E PRODOTTA DALLA SOTTOSCRITTA, DOPO UN ATTENTO RILIEVO SUL POSTO, RISULTA ESSERE INTERAMENTE ABUSIVO

PATTI

non ci sono in essere contratti di affitto ma il fabbricato risulta occupato

STATO CONSERVATIVO

IL FABBRICATO PRESENTE UN PESSIMO STATO CONSERVATIVO CON PRESENZA DI MUFFE ALLE PARETI, AMMALORAMENTO DEI SOFFITTI DELLE CAMERE, ASSENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, VETUSTÀ DELL'IMPIANTO ELETTRICO



PARTI COMUNI

non ci sono parti comuni in quanto il fabbricato pignorato non risulta inserito in un condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù gravanti sull'immobile pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in calcestruzzo

L'altezza interna utile è mediamente m 2.77

l'immobile è realizzato in muratura con solai in latero cemento fortemente ammalorati. Copertura piana non coibentata

Le Pareti esterne sono in mattoni pieni intonacate e tinteggiate, quelle interne sono sempre in mattoni pieni la pavimentazione interna in gres porcellanato risalente agli anni 90

Infissi esterni in legno alcuni privi di persiane, anche il portone d'ingresso è in legno così come la porta finestra le porte interne sono in legno tamburato e sono tutte in cattivo stato di conservazione.

Scale in calcestruzzo rivestite in marmo. Impianto elettrico sottotraccia a 220 V , idrico, funzionanti ma non più a norma. Sulla corte esterna è stata realizzata una tettoia in ferro con copertura in pannelli. L'intera struttura risulta abusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 29/09/2024

Reg. gen. 7785 - Reg. part. 6299

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Con pec del 02/09/2024 prot. n. 25155 è stato richiesto l'accesso agli atti concesso in data 12/09/2024 a seguito di tale autorizzazione si è ottenuto il fascicolo tecnico urbanistico riguardante tale proprietà, che si allega alla presente, da cui si evince che il fabbricato ha una autorizzazione a costruire n. 5584 del 21/06/1958, ma risulta difforme da essa

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

autorizzazione n. 5584 del 21/06/1958

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.

Dall'esame della documentazione rinvenuta in comune, la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Inizialmente presenta una autorizzazione n. 5584 del 21/06/1958 ma in realtà il fabbricato realizzato è difforme dal progetto allegato alla suddetta autorizzazione Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta parzialmente agibile data la



presenza di danni ai soffitti e di muffe su tutte le pareti. Inoltre nonostante il fabbricato sia abusivo in quanto non conforme all'autorizzazione del 1958, sullo stesso è stato realizzato un ulteriore abuso con la costruzione di una tettoia adiacente ad esso. Da un'indagine effettuata presso il comune di Sora (FR), si riferisce che i manufatti su esposti a seguito di accertamento tecnico urbanistico del Comune potrebbero essere sanati previa presentazione di idonea documentazione tecnica e pagamento di oneri e multe.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 considerando altresì che il fabbricato risulta abusivo il prezzo a mq è stato abbassato del 20%.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - via le compre FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE AL P.T. COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA E BAGNO. STRUTURALMENTE PRESENTA DEI DISTACCHI IMPORTANTI DAL SOLAIO DI COPERTURA è IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE PRESENTA SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA E MUFFE ALLE PARETI DEI SERVIZI IGIENICI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 796, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 63.072,00

Da un'indagine di mercato svolta su diverse società immobiliari e da stime effettuate sui siti Immobiliare.it e Idealista.it che propongono in vendita edifici simili in zone limitrofe e previa consultazione del borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate considerando inoltre lo stato di conservazione dell'immobile nonché finiture ed impianti si è giunti ad un valore di circa € 600,00 ma considerando le parti abusive dell'edificio e quindi la non perfetta rispondenza dello stato dei luoghi alle piante agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone e la necessità di sanare tale situazione previo pagamento di ulteriori somme al Comune di Sora non al momento quantificabili, il valore viene deprezzato del 20%

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sora (FR) - via le compre	105,12 mq	600,00 €/mq	€ 63.072,00	100,00%	€ 63.072,00
				Valore di stima:	€ 63.072,00

Valore di stima: € 63.072,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 50.457,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

il fabbricato risulta abusivo in quanto difforme dall'autorizzazione a costruire n. 5584 del 21.06.1958

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.

Atina, li 25/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fortuna Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - elaborato fotografico (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - progetto autorizzato (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catasto frosinone (Aggiornamento al 25/09/2024)



✓ N° 1 Tavola del progetto - rilievo planimetrico situazione attuale (Aggiornamento al 25/09/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - via le compre FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE AL P.T. COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA E BAGNO. STRUTURALMENTE PRESENTA DEI DISTACCHI IMPORTANTI DAL SOLAIO DI COPERTURA è IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE PRESENTA SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA E MUFFE ALLE PARETI DEI SERVIZI IGIENICI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 796, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con pec del 02/09/2024 prot. n. 25155 è stato richiesto l'accesso agli atti concesso in data 12/09/2024 a seguito di tale autorizzazione si è ottenuto il fascicolo tecnico urbanistico riguardante tale proprietà, che si allega alla presente, da cui si evince che il fabbricato ha una autorizzazione a costruire n. 5584 del 21/06/1958, ma risulta difforme da essa

Prezzo base d'asta: € 50.457,60



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.457,60

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sora (FR) - via le compre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 796, Categoria A4	Superficie	105,12 mq
Stato conservativo:	IL FABBRICATO PRESENTE UN PESSIMO STATO CONSERVATIVO CON PRESENZA DI MUFFE ALLE PARETI, AMMALORAMENTO DEI SOFFITTI DELLE CAMERE, ASSENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, VETUSTÀ DELL'IMPIANTO ELETTRICO		
Descrizione:	FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE AL P.T. COMPOSTO DA DUE CAMERE, CUCINA E BAGNO. STRUTURALMENTE PRESENTA DEI DISTACCHI IMPORTANTI DAL SOLAIO DI COPERTURA È IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE PRESENTA SEGNI DI INFILTRAZIONI DI ACQUA E MUFFE ALLE PARETI DEI SERVIZI IGIENICI.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

