

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palmaccio Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2016 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	10
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	18
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	19
Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra .....	20
Stima / Formazione lotti .....	21

## INCARICO

---

All'udienza del 30/12/2018, il sottoscritto Ing. Palmaccio Gianni, con studio in Via Rubino, 155 - 04023 - Formia (LT), email arching91@tiscali.it, PEC gianni.palmaccio@ingpec.eu, Tel. 0771 771011, Fax 0771 771011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2019 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 Mezzano n. 9 , piano terra e primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione, contigua a nord-est con immobile di proprietà altrui identificato con la particella 104.

L'abitazione si sviluppa su due livelli ed è così composta: al piano seminterrato rispetto al piano della strada privata d'accesso ( piano terra catastale) sono situati l'ingresso, la cucina, il bagno e un ambiente di pertinenza adibito a rimessa posto sul lato est con ingresso indipendente; al piano terra ( piano primo catastale) sono situate due camere da letto e un ambiente adibito a deposito al quale si accede attraverso un ingresso indipendente posto sulla strada suddetta. L'ambiente di pertinenza adibito a deposito, posto al di sopra della rimessa, è dotato di un soppalco esteso su tutta la superficie, al quale si può accedere con una scala a pioli non fissa attraverso una botola realizzata nel tavolato.

La superficie utile dell'abitazione comprensiva di pertinenze è di mq 110,30 circa, mentre la superficie lorda è di mq 160,30 circa. All'abitazione è annessa una corte esclusiva carrabile di circa mq 90 ( superficie calcolata sulla mappa catastale), che permette l'accesso al piano seminterrato. Su tale corte gravano servitù di passaggio a favore di beni immobiliari altrui situati a sud.

Il territorio circostante è agricolo con andamento declinante da nord a sud.

Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 17/07/2019.

Si allega planimetria di rilievo.

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

I debitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano titolari del diritto di enfiteusi, ciascuno per la quota di 1/2, e non proprietari. Concedente del diritto è il Comune di Sora, il tutto si evince dalle visure catastali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Trattasi di un immobile posto al piano terra ed è composto attualmente di due ambienti adibiti a deposito con ingressi indipendenti. In aderenza al fronte sud-est esistono un piccolo locale tecnico e una tettoia.

La superficie utile dei due ambienti è di mq 20,95 circa, mentre la superficie lorda è di mq 34,10 circa. La superficie utile del locale tecnico è di mq 3,35 circa mentre la superficie lorda è di mq 3,90 circa. La superficie della tettoia è di mq 17,70 circa.

Il fabbricato è distaccato dall'edificio adibito ad abitazione, indicato in questa sede come bene n. 1 ed è dotato di corte esclusiva di circa mq 96 (superficie calcolata sulla mappa catastale). L'area esterna è unita alla corte annessa all'abitazione.

Il territorio circostante è agricolo con andamento declinante da nord a sud.

Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 17/07/2019.

Sovrapponendo la planimetria dell'immobile rilevato in sito con fettuccia metrica con la corrispondente planimetria catastale si desume che le porzioni di terreno evidenziate in planimetria, che al catasto fanno parte della corte esclusiva del bene suddetto, attualmente sono possedute da terzi. Queste porzioni si trovano al di fuori dell'area a disposizione degli esecutati recintata con rete metallica. La striscia di terreno non posseduta orientata a nord-est risulta unita ai terreni altrui identificati in catasto con le particelle nn. 901 e 902, mentre la porzione di terreno posta a sud-est è unita ai terreni altrui identificati in catasto con le particelle nn. 1872 e 1875.

Il locale tecnico, la tettoia e la suddivisione del garage in due ambienti sono opere abusive che non rientrano nelle ipotesi di sanabilità, come meglio specificato nella sezione "regolarità edilizia".

Si allega planimetria di rilievo.

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

I debitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano titolari del diritto di enfiteusi, ciascuno per la quota di 1/2, e non proprietari. Concedente del diritto è il Comune di Sora, il tutto si evince dalle visure catastali.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

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

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile redatta dal notaio dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 04/04/2016.

Nella relazione notarile non viene evidenziato che i debitori non sono proprietari dell'immobile pignorato ma bensì sono titolari del diritto di enfiteusi per 1/2 ciascuno, come risulta dalle visure

catastali.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Il creditore precedente ha depositato la relazione notarile redatta dal notaio dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 04/04/2016.

Nella relazione notarile non viene evidenziato che i debitori non sono proprietari dell'immobile pignorato ma bensì sono titolari del diritto di enfiteusi per 1/2 ciascuno, come risulta dalle visure catastali.

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/2)

I debitori hanno acquistato con l'atto di compravendita stipulato il 13/01/2005 dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il diritto di proprietà del bene pignorato per 1/2 ciascuno, mentre dalle visure catastali risulta che i debitori sono titolari sul bene pignorato del diritto di enfiteusi per 1/2 ciascuno. Il concedente è il Comune di Sora.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/2)

I debitori hanno acquistato con l'atto di compravendita stipulato il 13/01/2005 dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il diritto di proprietà del bene pignorato per 1/2 ciascuno, mentre dalle visure catastali risulta che i debitori sono titolari sul bene pignorato del diritto di enfiteusi per

1/2 ciascuno. Il concedente è il Comune di Sora.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

L'abitazione con corte esclusiva confina a nord-ovest con strada privata di accesso comune ad altri, a nord-est con particella n. 104, a sud con le particelle nn. 782 e 1002, a sud-ovest con particelle nn. 100 e 1003.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

L'immobile con annessa corte esclusiva confina a nord-ovest con corpo abitazione dei debitori, a nord-est con particelle nn. 901 e 902 a sud-est con le particelle nn. 1872 e 1875, a sud-ovest con particelle 782 e 1876.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,50 mq	85,60 mq	0,80	68,48 mq	0,00 m	T-1°
Rimessa	17,60 mq	24,90 mq	0,24	5,98 mq	0,00 m	T
Deposito	17,60 mq	24,90 mq	0,36	8,96 mq	0,00 m	1°
Soppalco	17,60 mq	24,90 mq	0,09	2,24 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla superficie dell'abitazione viene applicato un coefficiente di riduzione pari al 20%, rispetto alla condizione normale espressa con il coefficiente 1,00, per tener presente dello stato conservativo mediocre della stessa.

Alle superfici dei seguenti ambienti sono stati applicati i coefficienti di ragguglio per la diversa utilizzazione rispetto agli ambienti dell'abitazione. Per la rimessa è stato ritenuto giusto applicare un coefficiente di ragguglio pari al 40%. Per l'ambiente adibito a deposito è stato ritenuto giusto applicare un coefficiente di ragguglio pari al 60%. Per il soppalco del deposito, esteso su tutta la superficie è stato ritenuto giusto applicare un coefficiente di ragguglio pari al 15%.

Nel calcolo della superficie convenzionale complessiva non è stato tenuto in conto alcun incremento dovuto alla presenza della corte esclusiva in quanto soggetta a servitù di passaggio a favore di immobili di terzi.

Per tener presente dello stato conservativo scadente dei suddetti ambienti di pertinenza annessi all'abitazione è stato applicato nel calcolo della superficie convenzionale un coefficiente di riduzione pari al 40%.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Ambienti 1 e 2	20,95 mq	34,10 mq	0,80	27,28 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della superficie convenzionale non sono stati presi in considerazione il locale tecnico e la tettoia in quanto realizzati senza titolo urbanistico e non sono sanabili come meglio precisato nella sezione regolarità edilizia.

Nonostante questo si precisa che il locale tecnico ha una superficie netta di circa mq 3,35 e una superficie lorda di circa mq 3,90, mentre la tettoia ha una superficie di mq 17,70.

Al calcolo della superficie commerciale è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 20%, rispetto alla condizione normale espressa con il coefficiente 1,00, per tener presente dello stato conservativo mediocre degli ambienti.

Al riguardo della presenza della corte esclusiva viene fatta la stessa precedente considerazione.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 28/09/2000 al 18/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 96 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 000157
Dal 23/09/2003 al 13/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 96, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano T-1



Dal 13/01/2005 al 30/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 96, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano T-1
------------------------------	-------------------	---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1982 al 04/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 1002 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 000100
Dal 04/11/1998 al 23/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 40, Part. 1002 Qualità Fabbriato rurale Superficie (ha are ca) 000100
Dal 07/10/2003 al 13/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 1002, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 21 mq Rendita € 44,47 Piano T
Dal 13/01/2005 al 30/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 1002, Zc. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 21 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 44,47 Piano T

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	96		2	A4	5	4,5 vani	109 mq	218,46 €	T-1	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evince che l'unità immobiliare non è esattamente rappresentata in planimetria. Infatti al piano primo catastale l'ambiente adibito a

deposito è dotato di soppalco in legno, esteso su tutta la superficie, accessibile con una scala a pioli non fissa attraverso una botola realizzata nel tavolato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	1002		2	C6	8	21 mq	39 mq	44,47 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evince che la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è stata modificata da garage a deposito mediante la realizzazione di due ambienti. Inoltre, sono stati realizzati un locale tecnico e una tettoia sul fronte sud-est. Infine risulta che i debitori non posseggono una porzione di terreno, che al catasto fa parte della corte esclusiva annessa all'unità individuata con il mappale 1002, perché posseduta da altri.

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Come già detto in altre sezioni i debitori, già alla data del pignoramento, non erano proprietari del bene in oggetto ma bensì titolari del diritto di enfiteusi ciascuno per una quota di 1/2. Il concedente è il Comune di Sora.

Nel verbale di pignoramento i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono indicati come proprietari per 1/2 ciascuno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Come già detto in altre sezioni i debitori, già al momento del pignoramento, non erano proprietari del bene in oggetto ma bensì titolari del diritto di enfiteusi ciascuno per una quota di 1/2. Il concedente è il Comune di Sora.

Nel verbale di pignoramento i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono indicati come proprietari per 1/2 ciascuno.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Nell'atto di compravendita stipulato il 13/01/2005 dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è scritto che insieme alla vendita degli immobili di cui alle particelle 96 e 1002 sono compresi i proporzionali diritti sulla corte comune adibita a strada d'accesso censita con la particella n. 97 .

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Nell'atto di compravendita stipulato il 13/01/2005 dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è scritto che insieme alla vendita degli immobili di cui alle particelle 96 e 1002 sono compresi i proporzionali diritti sulla corte comune adibita a strada d'accesso censita con la particella n. 97 .

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è il seguente: L'abitazione presenta in diverse zone, dei due piani di cui è composta, problemi di umidità e di condensa con formazione di muffa e il suo stato conservativo in generale è mediocre; L'ambiente annesso adibito a rimessa, situata al piano terra catastale, è in uno stato di abbandono, non praticabile, con i muri perimetrali privi di intonaco, il calpestio in terra battuta, il solaio di copertura in condizione di forte degrado, il tutto in uno stato conservativo scadente; L'ambiente annesso adibito a deposito, situato al piano primo catastale, dotato di soppalco esteso su tutta la superficie, ha il pavimento in battuto di cemento, le murature sono intonacate con presenza di lesioni, il soppalco in legno e la copertura in struttura lignea con tegole si presentano fatiscenti, il tutto in uno stato di abbandono e scadente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è il seguente: Il corpo adibito attualmente a deposito ha i paramenti esterni delle pareti perimetrali, lati nord-est, nord-ovest e sud-est, allo stato grezzo, mentre la parete sud-ovest è semplicemente intonacata; i paramenti interni delle pareti perimetrali e il soffitto di copertura sono intonacati; il piano di calpestio in parte è pavimentato con piastrelle di monocottura e in parte è costituito solo dal massetto di cemento. Il tutto ha uno stato conservativo di tipo mediocre;

Il locale tecnico, aderente a sud-est, ha il paramento interno dei muri perimetrali allo stato grezzo, il piano di calpestio è costituito da un massetto in calcestruzzo. Lo stato conservativo è di tipo mediocre; La tettoia ha il piano di calpestio costituito da un massetto in calcestruzzo, mentre il soffitto del solaio di copertura in legno è debolmente deteriorato. Lo stato conservativo è di tipo mediocre.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. La strada d'accesso, posta a nord dei beni pignorati, è comune ad altre proprietà.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. La strada d'accesso, posta a nord dei beni pignorati, è comune ad altre proprietà.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Lo scrivente ha già fatto presente nelle sezioni precedenti che sull'unità pignorata i debitori hanno il diritto di enfiteusi e il Comune di Sora è concedente.

Al riguardo dell'esistenza di servitù che gravano sull'immobile pignorato si rileva che di fatto sull'area esterna esclusiva gravano servitù di passaggio a favore di proprietà altrui situate a sud. Si fa presente che sull'atto di compravendita degli esegutati non risultano indicate particolari servitù, mentre è scritto che la vendita è stata eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova con tutti gli accessori di legge e con tutti i diritti agli spazi e parti comuni.

Il bene non è soggetto agli usi civici.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Lo scrivente ha già fatto presente nelle sezioni precedenti che sull'unità pignorata i debitori hanno il diritto di enfiteusi e il Comune di Sora è concedente.

Il bene non è soggetto agli usi civici

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Le caratteristiche costruttive dell'abitazione sono: la struttura portante è in muratura con il solaio intermedio in latero-cemento; La copertura è in latero-cemento con manto di tegole in laterizio; il piano terra ha un'altezza utile di mt.2,40 circa; il piano primo ha un'altezza utile di mt. 2,75 circa; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle esterne sono solo intonacate; la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica, mentre la rampa delle scala è rivestita con lastre in pietra di Coreno; il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica ed è dotato di lavabo, vaso sanitario, doccia e attacco per la lavatrice; il portoncino d'ingresso e le porte delle camere da letto sono in alluminio bronzato con vetro; la porta del bagno è in legno di noce; gli infissi esterni sono in alluminio bronzato con vetro singolo. Inoltre, il serramento esterno della cucina è dotato di persiana alla romana, quello del bagno è protetto da una grata esterna, quelli della camera n. 1 sono dotati a nord di persiana alla romana e a sud di avvolgibile in plastica; La scala è delimitata all'esterno da un infisso continuo in alluminio bronzato e vetro singolo stampato e retinato posto al di sopra di un

parapetto in muratura; gli impianti presenti, posti sotto traccia, sono: elettrico, idrico, fognario dotato di fossa biologica, di riscaldamento con caldaia a gasolio in cattivo stato e radiatori in ghisa posti nel bagno, nelle camere da letto e nel disimpegno del piano primo, mentre in cucina e all'ingresso sono installati elementi convettori; L'acqua calda sanitaria è prodotta da una calderina elettrica installata nel bagno. Gli elementi di rifinitura non sono di epoca recente, potrebbero risalire all'incirca agli anni 80-90 e lo stato conservativo in generale è mediocre.

Le caratteristiche costruttive dell'ambiente di pertinenza adibito a rimessa sono: la struttura portante è in muratura priva d'intonaco e con il solaio di copertura costituito da travi di legno con soletta di cemento allo stato grezzo; il piano di calpestio è in terra battuta; l'altezza utile è di circa mt. 2,60; l'ambiente è privo di serramenti esterni e di qualsiasi impianto tecnologico. Inoltre, si trova in uno stato di forte degrado.

Le caratteristiche costruttive dell'ambiente di pertinenza adibito a deposito: la struttura portante è in muratura e il solaio di copertura è costituito da una struttura lignea con tegole di laterizio; il piano di calpestio è in battuto di cemento; l'ambiente è dotato di soppalco in legno in condizioni fatiscenti, esteso sull'intera superficie e accessibile con una scala a pioli non fissa; l'altezza utile fino al soppalco è di mt. 2,34 circa, mentre l'altezza stimata del piano soppalco è variabile da un massimo di mt. 2,02 circa ad un minimo di mt. 0,80 circa; le pareti sono intonacate con presenza di lesioni; i serramenti esterni sono costituiti soltanto da vecchi scuri in legno; l'ambiente è privo di qualsiasi impianto tecnologico. Il tutto è in uno stato di forte degrado.

L'immobile è dotato di un'area esterna esclusiva carrabile che permette l'accesso agli ambienti situati al piano seminterrato (piano terra catastale). Su tale area gravano servitù di passaggio a favore di beni immobili situati a sud di proprietà altrui. Le caratteristiche principali sono: il calpestio per la maggior parte è costituito da un massetto in calcestruzzo; i confini sono delimitati con rete metallica e ringhiera poste al di sopra di un muro allo stato grezzo. Gli accessi alle proprietà altrui sono delimitati da cancelli in metallo.

L'abitazione è contigua sul fronte nord-est con un immobile di proprietà altrui identificato con il mappale n.104.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Le caratteristiche costruttive del corpo destinato attualmente a deposito sono: la struttura portante è in muratura con solaio di copertura in latero-cemento e manto di tegole in laterizio; l'immobile è composto di due ambienti con ingressi separati posti sul fronte ovest; l'ambiente, distinto con il n. 1, ha un'altezza utile di circa mt. 2,15, mentre l'altro, distinto con il n. 2, ha le altezze utili variabili da un minimo di mt. 2,95 ad un massimo di mt. 3,55; le pareti interne di divisione sono realizzate con blocchi del tipo in calcestruzzo cellulare prive di intonaco; le pareti perimetrali hanno il paramento esterno dei fronti nord-est, nord-ovest e sud-est allo stato grezzo, mentre il fronte sud-ovest e il paramento interno sono intonacati al finito con rifinitura di colore bianco; l'ambiente n. 1 è coperto da un solaio in legno realizzato all'interno della sagoma del corpo di fabbrica, il pavimento è realizzato con piastrelle di monocottura ed è dotato di impianto elettrico; l'ambiente n. 2 ha il piano di calpestio costituito da un massetto di cemento ed è dotato di impianto elettrico; i serramenti d'ingresso sono in ferro con lastre di vetro, le finestre sono in alluminio.

Il locale tecnico, posto a sud-est, ha le seguenti caratteristiche: le pareti perimetrali sono realizzate con blocchi del tipo in calcestruzzo cellulare, intonacati all'esterno, mentre internamente sono allo stato grezzo; la copertura è costituita dalla stessa struttura in legno della tettoia; l'altezza utile è variabile da un minimo di mt. 2,60 ad un massimo di mt. 2,85; il piano di calpestio è costituito da un massetto di cemento ed è dotato di impianto elettrico; all'interno è posta la caldaia dei termosifoni in cattivo stato;

la porta d'ingresso è in ferro con lastre di vetro.

La tettoia situata a sud-est ha le seguenti caratteristiche: la copertura è in struttura lignea sorretta da tre pilastri scatolari di acciaio, di cui due sono rivestiti con pannelli di legno ;l'altezza utile è variabile da un minimo di mt. 2,40 ad un massimo di mt.2,85; il piano di calpestio è costituito da un massetto di cemento.

L'intera unità immobiliare è dotata di un'area esterna esclusiva, che è unita alla corte dell'abitazione, il cui piano di calpestio è costituito da un massetto di calcestruzzo. La delimitazione dei confini è realizzata con rete metallica posta al di sopra di un muro.

Lo stato conservativo dell'intera unità immobiliare è mediocre.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla compagna del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla compagna del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/04/1982</b> al <b>28/09/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Labate Roberto notaio in Sora##	01/04/1982	12606/5	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	29/04/1982	6773	5969

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/09/2000</b> al <b>13/01/2005</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Labate Roberto notaio in Sora ##	28/09/2000	210244	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	07/10/2000	14574	11498
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>13/01/2005</b> al <b>30/07/2019</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Labate Roberto notaio in Sora##	13/01/2005	281708	41408
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		La Conservatoria di Frosinone	14/01/2005	738	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Sora	13/01/2005	64			

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.

Il diritto di enfiteusi è evidenziato nelle visure storiche catastali, mentre con l'atto di compravendita del 13/01/2005 ai debitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene trasferita la piena proprietà del bene pignorato. Nell'atto veniva scritto testualmente "... le parti si danno atto e dichiarano il bene in oggetto è erroneamente cointestato anche al Comune di Sora, autorizzano, pertanto, la cancellazione di detta intestazione, con ampio esonero da responsabilità per il competente Ufficio".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1982 al 04/11/1998	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Verde Michele di Sora##	09/10/1982	523	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	26/10/1982	15543	13756
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/11/1998 al 13/01/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Verde Michele di Sora##	04/11/1998	24064	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/11/1998	17630	14687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/01/2005 al 30/07/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Labate Roberto notaio in Sora##	13/01/2005	281708	41408
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		La Conservatoria di Frosinone	14/01/2005	738	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Sora	13/01/2005	64			

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.

Il diritto di enfiteusi è evidenziato nelle visure storiche catastali, mentre con l'atto di compravendita del 13/01/2005 ai debitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene trasferita la piena proprietà del bene pignorato. Nell'atto veniva scritto testualmente "... le parti si danno atto e dichiarano il bene in oggetto è erroneamente cointestato anche al Comune di Sora, autorizzano, pertanto, la cancellazione di detta intestazione, con ampio esonero da responsabilità per il competente Ufficio".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 14/01/2005  
Reg. gen. 741 - Reg. part. 182  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.000,00  
Percentuale interessi: 5,79 %  
Rogante: ##Notaio Labate Roberto##  
Data: 13/01/2005  
N° repertorio: 281709

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 09/02/2016  
Reg. gen. 1900 - Reg. part. 1507  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di mandataria, interviene nel procedimento in nome e per conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , in qualità di mandataria e di Istituto che ha concesso il mutuo, interviene nel procedimento in nome e per conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 14/01/2005  
Reg. gen. 741 - Reg. part. 182  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 45.000,00  
Percentuale interessi: 5,79 %  
Rogante: ##Notaio Labate Roberto##  
Data: 13/01/2005  
N° repertorio: 281709

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 09/02/2016  
Reg. gen. 1900 - Reg. part. 1507  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , in qualità di mandataria, interviene nel procedimento in nome e per conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , in qualità di mandataria e di Istituto che ha concesso il mutuo, interviene nel procedimento in nome e per conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Lo scrivente può dire, dopo aver avuto le dovute informazioni dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sora, che gli immobili pignorati sono situati nella zona agricola dello strumento urbanistico comunale. Tale zona è regolamentata dalla legge regionale n. 38/99 e s.m.i. , articoli da 55 a 58, in cui è previsto un lotto minimo di mq 30.000 e un rapporto di fabbricazione per uso residenziale pari a 0,01 mq/mq. Gli edifici esistenti in questa zona, alla data di entrata in vigore della suddetta legge, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Inoltre l'area interessata è soggetta ai vincoli paesaggistico ed idrogeologico.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Lo scrivente può dire, dopo aver avuto le dovute informazioni dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sora, che gli immobili pignorati sono situati nella zona agricola dello strumento urbanistico comunale. Tale zona è regolamentata dalla legge regionale n. 38/99 e s.m.i. , articoli da 55 a 58, in cui è previsto un lotto minimo di mq 30.000 e un rapporto di fabbricazione per uso residenziale pari a 0,01 mq/mq. Gli edifici esistenti in questa zona, alla data di entrata in vigore della suddetta legge regionale, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Inoltre l'area interessata è soggetta ai vincoli paesaggistico ed idrogeologico.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

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

Il sottoscritto per avere informazioni sulla regolarità edilizia dell'immobile pignorato, sulla tipologia della zona urbanistica interessata, sull'esistenza di possibili vincoli imposti da leggi nazionali e regionali e sulla titolarità del diritto di enfiteusi, che risulta dalle visure storiche catastali, ha fatto un'appropriata richiesta scritta al Settore Edilizia Privata del Comune di Sora protocollata il 22/07/2019 al n. 21590. Al riguardo della regolarità edilizia il Comune di Sora risponde con la nota inviata allo scrivente via pec il 05/09/2019 in cui dice che dopo aver effettuato le dovute ricerche d'archivio per gli immobili in oggetto non sussistono titoli autorizzativi. Lo scrivente, a questo punto, non avendo altri dati a disposizione sulla legittimità urbanistica dell'immobile può dire soltanto che nell'atto d'acquisto dei beni pignorati, stipulato dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 13/01/2005 rep. n.281708, è stato dichiarato testualmente che "... il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e che per lo stesso non ricorrono i presupposti per richiedere la sanatoria edilizia di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni ...". Inoltre, confrontando la consistenza dell'immobile rappresentato nella planimetria catastale prodotta nel 2003 e acquistato dai debitori nel 2005 con lo stato attuale si evince la conformità catastale tranne che per il soppalco, che si sviluppa sull'intera superficie dell'ambiente di pertinenza adibito a deposito e situato al piano primo, il quale non è indicato nella planimetria catastale. Il sottoscritto ritiene che il soppalco, visto lo stato di abbandono e fatiscente in cui si trova, sia di vecchia data e che la sua costruzione risalga presumibilmente all'origine del fabbricato in oggetto, per cui può essere anch'esso considerato antecedente al 1 settembre 1967.

Si precisa che lo scrivente si è recato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Sora il 25 luglio, il 05 settembre e il 04 novembre 2019

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

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

Il sottoscritto per avere informazioni sulla regolarità edilizia dell'immobile pignorato, sulla tipologia della zona urbanistica interessata, sull'esistenza di possibili vincoli imposti da leggi nazionali e regionali e sulla titolarità del diritto di enfiteusi, che risulta dalle visure storiche catastali, ha fatto

un'appropriata richiesta scritta al Settore Edilizia Privata del Comune di Sora protocollata il 22/07/2019 al n. 21590. Al riguardo della regolarità edilizia il Comune di Sora risponde con la nota inviata allo scrivente via pec il 05/09/2019 in cui dice che dopo aver effettuato le dovute ricerche d'archivio per gli immobili in oggetto non sussistono titoli autorizzativi. Lo scrivente, a questo punto, non avendo altri dati a disposizione sulla legittimità urbanistica dell'immobile può dire soltanto che nell'atto d'acquisto dei beni pignorati, stipulato dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 13/01/2005 rep. n.281708, è stato dichiarato testualmente che "... il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e che per lo stesso non ricorrono i presupposti per richiedere la sanatoria edilizia di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni ...". Inoltre, confrontando la consistenza dell'immobile rappresentato nella planimetria catastale prodotta nel 2003 e acquistato dai debitori nel 2005 con lo stato attuale si desume che sono stati realizzati senza titolo urbanistico le seguenti opere:

- Il garage è stato suddiviso in due ambienti indipendenti aventi una destinazione d'uso a deposito. L'ambiente indicato con il n. 1 è coperto da un solaio in legno realizzato all'interno del volume del fabbricato e situato alla quota di mt. 2,15 dal piano di calpestio;
- Il locale tecnico e la tettoia, situati a sud-est in aderenza al garage, all'epoca dell'acquisto non esistevano.

Queste opere abusive non rientrano nelle ipotesi di sanabilità dell'art. 40 della legge 47/85 e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 perché le ragioni del credito sono di data successiva all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio n. 326 del 24/11/2003 e s.m.i. e della legge regionale n. 12 dell'08/11/2004.

Le stesse non rientrano nelle condizioni di sanabilità previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 "Accertamento di conformità" per i seguenti motivi:

- Il locale tecnico e la tettoia non rispettano la distanza minima dai confini di mt. 5,00 prescritta dal Regolamento Edilizio del Comune di Sora;
- L'ambiente indicato con il n. 1 non rispetta l'altezza minima di mt. 2,40 prescritta dal Regolamento Edilizio del Comune di Sora.

Si precisa che lo scrivente si è recato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Sora il 25 luglio, il 05 settembre e il 04 novembre 2019

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA E PRIMO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO N. 9 , PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Tenuto conto della struttura dell'insieme degli immobili pignorati e della loro tipologia, lo scrivente C.T.U. ritiene giusto formare un unico lotto da mettere in vendita.

Il probabile valore di mercato dei beni pignorati, che costituiscono un unico lotto, è stato determinato mediante il criterio di stima descritto dettagliatamente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo  
Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione, contigua a nord-est con immobile di proprietà altrui identificato con la particella 104. L'abitazione si sviluppa su due livelli ed è così composta: al piano seminterrato rispetto al piano della strada privata d'accesso ( piano terra catastale) sono situati l'ingresso, la cucina, il bagno e un ambiente di pertinenza adibito a rimessa posto sul lato est con ingresso indipendente; al piano terra ( piano primo catastale) sono situate due camere da letto e un ambiente adibito a deposito al quale si accede attraverso un ingresso indipendente posto sulla strada suddetta. L'ambiente di pertinenza adibito a deposito, posto al di sopra della rimessa, è dotato di un soppalco esteso su tutta la superficie, al quale si può accedere con una scala a pioli non fissa attraverso una botola realizzata nel tavolato. La superficie utile dell'abitazione comprensiva di pertinenze è di mq 110,30 circa, mentre la superficie lorda è di mq 160,30 circa. All'abitazione è annessa una corte esclusiva carrabile di circa mq 90 ( superficie calcolata sulla mappa catastale), che permette l'accesso al piano seminterrato. Su tale corte gravano servitù di passaggio a favore di beni immobiliari altrui situati a sud. Il territorio circostante è agricolo con andamento declinante da nord a sud. Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 17/07/2019. Si allega planimetria di rilievo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 96, Zc. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 72.811,00

La determinazione del probabile valore di mercato dell'abitazione con gli ambienti di pertinenza annessi è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta partendo dalla definizione di un mercato elementare omogeneo in cui insistono immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e caratteristiche al bene da valutare. Per la delimitazione del mercato sono stati analizzati i requisiti di ubicazione (in termini di vicinanza al centro della città di Sora e ai servizi pubblici e privati) e la qualità dell'ambiente esterno. Inoltre sono state analizzate le caratteristiche degli immobili in termini di posizione rispetto all'area circostante, la tipologia, la qualità architettonica, l'età e lo stato di conservazione. L'immobile in questione è ubicato in via Mezzano, in una zona prettamente agricola che dista dal centro urbano di Sora circa 8,00

km. Vista l'ubicazione urbana, vista la tipologia edilizia, vista la posizione rispetto all'ambito circostante, viste le caratteristiche intrinseche, vista l'età, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione di tipo mediocre per l'abitazione e scadente per gli ambienti di pertinenza annessi, lo scrivente, dopo aver eseguito un'attenta indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari della città e aver confrontato i dati reperiti con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2018 relative alle abitazioni civili con stato conservativo di tipo normale, ubicate nella zona periferica D3 di Sora, ritiene giusto per la stima applicare il valore di mercato per unità di superficie lorda commerciale di €/mq 850,00. Per tener presente dello stato conservativo in cui versano gli ambienti è stato applicato nel calcolo della superficie commerciale-convenzionale un coefficiente di deprezzamento pari al 20% per l'abitazione e al 40 % per gli ambienti di pertinenza.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra

Trattasi di un immobile posto al piano terra ed è composto attualmente di due ambienti adibiti a deposito con ingressi indipendenti. In aderenza al fronte sud-est esistono un piccolo locale tecnico e una tettoia. La superficie utile dei due ambienti è di mq 20,95 circa, mentre la superficie lorda è di mq 34,10 circa. La superficie utile del locale tecnico è di mq 3,35 circa mentre la superficie lorda è di mq 3,90 circa. La superficie della tettoia è di mq 17,70 circa. Il fabbricato è distaccato dall'edificio adibito ad abitazione, indicato in questa sede come bene n. 1 ed è dotato di corte esclusiva di circa mq 96 ( superficie calcolata sulla mappa catastale). L'area esterna è unita alla corte annessa all'abitazione. Il territorio circostante è agricolo con andamento declinante da nord a sud. Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 17/07/2019. Sovrapponendo la planimetria dell'immobile rilevato in sito con fettuccia metrica con la corrispondente planimetria catastale si desume che le porzioni di terreno evidenziate in planimetria, che al catasto fanno parte della corte esclusiva del bene suddetto, attualmente sono possedute da terzi. Queste porzioni si trovano al di fuori dell'area a disposizione degli esecutati recintata con rete metallica. La striscia di terreno non posseduta orientata a nord-est risulta unita ai terreni altrui identificati in catasto con le particelle nn. 901 e 902, mentre la porzione di terreno posta a sud-est è unita ai terreni altrui identificati in catasto con le particelle nn. 1872 e 1875. Il locale tecnico, la tettoia e la suddivisione del garage in due ambienti sono opere abusive che non rientrano nelle ipotesi di sanabilità, come meglio specificato nella sezione "regolarità edilizia". Si allega planimetria di rilievo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1002, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.276,00

Il calcolo del probabile valore di mercato dell'immobile è stato effettuato con il metodo della comparazione diretta partendo dalla definizione di un mercato elementare omogeneo in cui insistono immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e caratteristiche al bene da valutare. Per la delimitazione del mercato sono stati analizzati i requisiti di ubicazione (in termini di vicinanza al centro della città di Sora e ai servizi pubblici e privati) e la qualità dell'ambiente esterno. Inoltre sono state analizzate le caratteristiche degli immobili in termini di posizione rispetto all'area circostante, la tipologia, la qualità architettonica, l'età e lo stato di conservazione. L'immobile in questione è ubicato in via Mezzano, in una zona prettamente agricola che dista dal centro urbano di Sora circa 8,00 km. vista l'ubicazione urbana, vista la tipologia edilizia, vista la posizione rispetto all'ambito circostante, viste le caratteristiche intrinseche, vista l'età, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione di tipo mediocre per l'abitazione e scadente per gli ambienti di pertinenza annessi, lo scrivente, dopo aver eseguito un'attenta indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari della città e aver confrontato i dati reperiti con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2018 relative alle abitazioni civili con stato conservativo di tipo normale,

ubicata nella zona periferica D3 di Sora, ritiene giusto per la stima del valore dell'unità immobiliare in oggetto applicare il valore di mercato per unità di superficie lorda commerciale pari a €/mq 450,00.

Per tener presente dello stato conservativo di tipo mediocre è stato applicato al calcolo della superficie commerciale-convenzionale un coefficiente di deprezzamento pari al 20%.

Nel calcolo della superficie commerciale-convenzionale non sono stati presi in considerazione il locale tecnico e la tettoia in quanto realizzati senza titolo urbanistico e non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra e primo	85,66 mq	850,00 €/mq	€ 72.811,00	100,00%	€ 72.811,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Sora (FR) - Via Mezzano n. 9 , piano terra	27,28 mq	450,00 €/mq	€ 12.276,00	100,00%	€ 12.276,00
				Valore di stima:	€ 85.087,00

Valore di stima: € 85.087,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la rimozione della tettoia, del locale tecnico e della suddivisione del garage in due ambienti	2500,00	€
Per l'affrancazione del diritto di enfiteusi con il Comune di Sora concedente	1500,00	€
Per la dichiarazione di variazione catastale dell'immobile abitazione	550,00	€

**Valore finale di stima: € 80.537,00**

1) Il costo per la rimozione delle opere abusive tettoia, locale tecnico e suddivisione del garage in due ambienti non sanabili ammonta a circa € 2.500,00. L'importo è stato determinato con un computo metrico dettagliato applicando il tariffario dei prezzi delle opere edili della Regione Lazio in vigore dal 2012, incrementato del 10 % per imprevisti, del 20 % per lavori da eseguire di modesta entità e in

particolari condizioni locali e del 22 % per l'IVA.

2) Il valore di affrancazione del diritto di enfiteusi, dopo le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora, può variare da € 1.400,00 a € 1.600,00 circa, ed è comprensivo dei diritti di segreteria, delle imposte di registrazione, dell'onorario di un perito demaniale per la redazione della certificazione dell'inesistenza degli usi civici e dell'onorario di un tecnico di parte per l'assistenza nella domanda di affrancazione. Si prende per il calcolo in oggetto il valore medio pari a € 1.500,00.

3) Il costo per la dichiarazione di variazione catastale dell'immobile abitazione, necessaria per comunicare l'esistenza del soppalco di vecchia data, che comprende la prestazione professionale di un tecnico abilitato e i diritti catastali, può variare da € 500,00 a € 600,00 circa. Si prende per il calcolo il valore medio di € 550,00.

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 05/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Palmaccio Gianni

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo dei beni pignorati
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale foglio 40 di Sora
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche ai terreni e fabbricati dei beni pignorati e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie ai terreni e ai fabbricati
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita degli immobili pignorati rep. 281.708 del notaio Labate Roberto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta d'accesso agli atti e risposta del Settore Edilizia Privata del Comune di Sora
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo congiunto con il custode
- ✓ N° 1 Foto - N. 23 fotografie esterne ed interne dei beni pignorati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in versione privacy