

# TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fortuna Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.734,40</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 14/12/2023, il sottoscritto Ing. Fortuna Simona, con studio in Corso M. Planco, 357 - 03042 - Atina (FR), email [ingsimonafortuna@gmail.com](mailto:ingsimonafortuna@gmail.com), PEC [simona.fortuna@ingpec.eu](mailto:simona.fortuna@ingpec.eu), Tel. 345 2488191, Fax 0776 691124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 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 cocorbuto 6 (Coord. Geografiche: 41.723846, 13.626491)

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato è composto dal piano terra e dal piano primo, in mappa risultano due aree scoperte in realtà la parte retrostante il fabbricato che in mappa risulta essere una corte a servizio del fabbricato non esiste più in quanto occupata da altro fabbricato attualmente di altra proprietà, mentre la parte antistante, a confine con la strada comunale e con la via di accesso al fabbricato stesso, sono presenti due tettoie abusivamente realizzate. Inoltre il terrazzo in mappa risulta essere molto più grande ma oggi parzialmente occupato da un vano realizzato abusivamente, adibito a cucina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 cocorbuto 6

## 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, dietro richiesta scritta è stata integrata e attualmente risulta integrale. Si attesta pertanto che la documentazione ex art 567 risulta completa.



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'edificio confina con strada comunale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lato destro dell'edificio a sinistra con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la parte retrostante del fabbricato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,60 mq	74,29 mq	1	74,29 mq	2,90 m	t
Abitazione	44,57 mq	61,34 mq	1	61,34 mq	2,90 m	1
Veranda	21,17 mq	21,17 mq	0,95	20,11 mq	2,90 m	t
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	2,90 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>160,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1994 al 13/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 831, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 253,06 Piano T - 1
Dal 13/10/2010 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 831, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 253,06 Piano t-1
Dal 13/10/2010 al 06/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 831, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 130 mq Rendita € 253,06 Piano t-1

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	831		1	A4	3	5	130 mq	253,06 €	t-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

dopo l'ottenimento della concessione in sanatorio Prot. 490 dl 05.11.2024 sono state realizzate due Tettoie in ferro al piano terra adiacenti alla facciata principale dell'edificio a confine con la strada comunale e con strada di accesso al fabbricato, e un vano con struttura in legno sulla terrazza esistente al piano primo nonchè ridistribuzione degli spazi interni corrispondenti al WC e al ripostiglio sulle mappe catastali. Tutti i lavori sono stati realizzati senza regolare autorizzazione da parte del Comune di Sora.

I manufatti su esposti possono essere sanati previa presentazione di idonea documentazione tecnica e pagamento di oneri e multe, purché le tettoie non eccedano il 25% della superficie dello stabile mentre il vano



cucina in forza della L. 38/99 art. 55 comma 2 non deve eccedere il 10% del volume del fabbricato per adeguamento igienico sanitario. Inoltre dovranno essere acquisite dai confinanti, mediante atto pubblico, le autorizzazioni all'edificazione in aderenza. Fatto ciò le piante aggiornate potranno essere trasmesse all'Agenzia del Territorio di Frosinone

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

non ci sono in essere contratti di locazione

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato è in discrete condizioni, le pareti esterne sono tutte coibentate con cartongesso accoppiato a polistirene dello spessore di 5 cm, in alcuni punti è stata riscontrata la presenza di muffe sul soffitto presumibilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali. L'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante, i servizi igienici sono funzionanti quello al pian terreno risulta vetusto nelle finiture ma ugualmente funzionante. La parte retrostante il fabbricato che in mappa risulta essere una corte a servizio del fabbricato in realtà non esiste in quanto occupata da altro fabbricato risultante di altra proprietà

## 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 2.90

l'immobile è realizzato in muratura con solai in latero cemento. Copertura a falde con tegole in cotto non coibentate

Le Pareti esterne sono in mattoni pieni intonacate e tinteggiate in parte presentano delle contro pareti in cartongesso accoppiato con il polistirene di spessore pari a cm 5, quelle interne sono sempre in mattoni pieni la pavimentazione interna in gres porcellanato risalente agli anni 90 tranne la parte realizzata abusivamente sul terrazzo che è stata realizzata sempre in gres ma di foggia moderna

Infissi esterni in alluminio sicuramente non a taglio termico con persiane, anche il portone d'ingresso è di



alluminio all'inglese con vetro smerigliato, le porte interne sono in legno tamburato in buono stato di conservazione.

Scale in calcestruzzo rivestite in marmo. Impianto elettrico sottotraccia a 220 V , idrico, termico, perfettamente funzionanti. Sulla corte esterna antistante l'ingresso e la zona studio è stata realizzata una tettoia in ferro con copertura in pannelli coibentati corredati di gronde e discendenti. Mentre sul terrazzo è stato realizzato, abusivamente, in struttura lignea un vano adibito attualmente a cucina

## STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato da uno dei debitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2010 al 06/02/2024	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Labate Roberto	13/12/2010	377737	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sora	14/12/2010		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		pi Frosinone	14/12/2010	17186.1	

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.

Non ci sono altri passaggi dopo l'atto di pignoramento



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **trascrizione**  
Trascritto a cassino il 08/11/2023  
Reg. gen. 21931 - Reg. part. 16742  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Con pec del 25.03.2024 è stato richiesto il fascicolo tecnico urbanistico riguardante tale proprietà, che si allega alla presente, da cui si evince che il fabbricato ha una concessione in sanatoria (condono L.724/94) prot. 490 del 05.11.2010

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

il fabbricato ha ottenuto concessione in sanatoria (condono L. 724/94) prot. 490 del 05.11.2010 ma sullo stesso sono state realizzate due manufatti tettoie al piano terra e vano cucina al primo piano senza regolare concessione quindi di fatto abusive.

### 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti presso l'agenzia del territorio di Frosinone.

Dall'esame della documentazione rinvenuta in comune il fabbricato ha ottenuto concessione in sanatoria (condono L. 724/94) prot. 490 del 05.11.2010, Si fa notare comunque che le tettoie a piano terra antistanti l'ingresso e lo studio sono state realizzate senza nessuna autorizzazione comunale e senza autorizzazione della Regione Lazio sezione Genio Civile di Frosinone così come il vano cucina realizzato sul terrazzo a piano primo. Da un indagine effettuata presso il comune di Sora(FR) e dopo colloquio con il funzionario preposto, si riferisce che i manufatti su esposti possono essere sanati previa presentazione di idonea documentazione tecnica e pagamento di oneri e multe, purché le tettoie non eccedano il 25% della superficie dello stabile mentre il vano cucina in forza della L. 38/99 art. 55 comma 2 non deve eccedere il 10% del volume del fabbricato per adeguamento igienico sanitario. Inoltre dovranno essere acquisite dai confinanti, mediante atto pubblico, le autorizzazioni all'edificazione in aderenza

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - via cocorbuto 6  
Il fabbricato è composto dal piano terra e dal piano primo, in mappa risultano due aree scoperte in realtà la parte retrostante il fabbricato che in mappa risulta essere una corte a servizio del fabbricato non esiste più in quanto occupata da altro fabbricato attualmente di altra proprietà, mentre la parte antistante, a confine con la strada comunale e con la via di accesso al fabbricato stesso, sono presenti due tettoie abusivamente realizzate. Inoltre il terrazzo in mappa risulta essere molto più grande ma oggi parzialmente occupato da un vano realizzato abusivamente, adibito a cucina  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 831, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 112.168,00  
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 € 700,00, 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 necessita 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 convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sora (FR) - via cocorbito 6	160,24 mq	700,00 €/mq	€ 112.168,00	100,00%	€ 112.168,00
				Valore di stima:	€ 112.168,00

Valore di stima: € 112.168,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 89.734,40**

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 € 700,00 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 necessita di sanare tale situazione previo pagamento di ulteriori somme al Comune di Sora non al momento quantificabili, il valore viene deprezzato del 20%

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Presenza di manufatti abusivi come meglio esposti nella relazione che segue.

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 26/03/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 5 Concessione edilizia - concessione in sanatoria (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - foto dello stato di fatto (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - elaborato grafico dello stato di fatto (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie agli atti presso Agenzia del Territorio (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di estrazione documenti su richiesta accesso agli atti (Aggiornamento al 26/03/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - via cocorbato 6  
Il fabbricato è composto dal piano terra e dal piano primo, in mappa risultano due aree scoperte in realtà la parte retrostante il fabbricato che in mappa risulta essere una corte a servizio del fabbricato non esiste più in quanto occupata da altro fabbricato attualmente di altra proprietà, mentre la parte antistante, a confine con la strada comunale e con la via di accesso al fabbricato stesso, sono presenti due tettoie abusivamente realizzate. Inoltre il terrazzo in mappa risulta essere molto più grande ma oggi parzialmente occupato da un vano realizzato abusivamente, adibito a cucina  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 831, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Con pec del 25.03.2024 è stato richiesto il fascicolo tecnico urbanistico riguardante tale proprietà, che si allega alla presente, da cui si evince che il fabbricato ha una concessione in sanatoria (condono L.724/94) prot. 490 del 05.11.2010

**Prezzo base d'asta: € 89.734,40**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.734,40**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sora (FR) - via cocorbito 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 831, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	160,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è in discrete condizioni, le pareti esterne sono tutte coibentate con cartongesso accoppiato a polistirene dello spessore di 5 cm, in alcuni punti è stata riscontrata la presenza di muffe sul soffitto presumibilmente dovuta alla scarsa areazione dei locali. L'impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante, i servizi igienici sono funzionanti quello al pian terreno risulta vetusto nelle finiture ma ugualmente funzionante. La parte retrostante il fabbricato che in mappa risulta essere una corte a servizio del fabbricato in realtà non esiste in quanto occupata da altro fabbricato risultato di altra proprietà		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato è composto dal piano terra e dal piano primo, in mappa risultano due aree scoperte in realtà la parte retrostante il fabbricato che in mappa risulta essere una corte a servizio del fabbricato non esiste più in quanto occupata da altro fabbricato attualmente di altra proprietà, mentre la parte antistante, a confine con la strada comunale e con la via di accesso al fabbricato stesso, sono presenti due tettoie abusivamente realizzate. Inoltre il terrazzo in mappa risulta essere molto più grande ma oggi parzialmente occupato da un vano realizzato abusivamente, adibito a cucina		
<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 da uno dei debitori **** Omissis **** e dai figli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **trascrizione**

Trascritto a cassino il 08/11/2023

Reg. gen. 21931 - Reg. part. 16742

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

