

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zannella Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2024 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	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.406,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

All'udienza del 05/11/2024, il sottoscritto Geom. Zannella Fabio, con studio in Via Enrico De Nicola 61 - 03043 - Cassino (FR), email fabiozannella@gmail.com, PEC fabio.zannella@geopec.it, Tel. 334 3936015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via San Vincenzo Ferreri snc, piano T (Coord. Geografiche: Nord: 41,74996 - Est: 13,62007)

L'immobile è sito nel Comune di Sora (FR) alla Via San Vincenzo Ferreri snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 11 mappale 41 sub. 2.

Il bene in oggetto è un'appartamento sito al piano terra di un fabbricato sviluppato su n.3 piani fuori terra, costituito da n. 3 unità immobiliari, il cui accesso avviene dal vano scala comune alle altre unità immobiliari.

Ubicato in zona pianeggiante a circa metri 285 s.l.m. Distante circa Km. 4,0 dal centro urbano di Sora, metri 500 dalla Strada Statale 690 Avezzano-Sora (SS690) che permette di raggiungere i comuni limitrofi e città come Cassino (FR) in direzione sud oppure proseguendo verso nord la città di Avezzano nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 3,0 dal confine tra le regioni.

L'unità immobiliare è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina con dispensa o ripostiglio, un corridoio, tre camere da letto di cui una con bagno personale, un bagno padronale e un portico.

L'abitazione confina a nord e ad est con la corte comune, il vano scala e pianerottolo d'ingresso (sub. 1), a sud e ad ovest con la corte comune (sub. 1) e al piano primo con il sub. 5, salvo altri.

Il compendio pignorato è in un normale stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via San Vincenzo Ferreri snc, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Relazione Notarile incompleta per omissione di atto di acquisto della particella 609 del foglio 11, che è stata soppressa e unita alla particella 41 con atto catastale - Tipo Mappale del 12/02/1998 prot. 668.1/1998.

L'atto di provenienza della particella 609 è:

Atto Notarile di Compravendita del Dott. Michele Verde fu Biagio, Notaio in Sora, del 06/10/1988, Rep. n. 6378 e Racc. n. 1634, Registrato presso l'Ufficio del Registro di Sora il 25/10/1988 al n. 2180 Serie 1/V, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 31/10/1988, Registro Generale n. 15341 e Registro Particolare n. 12285.

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 comunione legale dei beni.

Titolarità verificata da:

1) Atto Notarile di Compravendita del Dott. Michele Verde fu Biagio, Notaio in Sora, del 06/10/1988, Rep. n. 6378 e Racc. n. 1634, Registrato presso l'Ufficio del Registro di Sora il 25/10/1988 al n. 2180 Serie 1/V, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 31/10/1988, Registro Generale n. 15341 e Registro Particolare n. 12285.

Lo stato civile degli esecutati alla data dell'atto di Compravendita del bene risultava essere "...ed acquista in regime di com.ne legale, ...", come indicato alla pag. n. 2 del titolo di proprietà in allegato.

Nell'atto notarile la particella che successivamente ha costituito il bene attuale era indicata al catasto terreni con il numero 609 del foglio 11.

2) Atto Notarile di Vendita del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, del 11/09/1989, Rep. n. 59424 e Racc. n. 11870, Registrato presso l'Ufficio del Registro di Sora il 27/09/1989 al n. 1826 Serie 1/V, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 30/10/1989, Registro Generale n. 13381 e Registro Particolare n. 10699.

Lo stato civile degli esecutati alla data dell'atto di Vendita del bene risultava essere "...coniugato in comunione di beni.", come indicato alla pag. n. 1 del titolo di proprietà in allegato.

Nell'atto notarile la particella che successivamente ha costituito il bene attuale era indicata in catasto terreni con il numero 41 del foglio 11.

Si precisa, come da Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Sora datato 26/11/2024 i coniugi **** Omissis **** con provvedimento del Tribunale di Cassino in data 22/11/2023 n. 1495/2023 è stata dichiarata la separazione giudiziale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Documento in allegato.

CONFINI

L'abitazione confina a nord e ad est con la corte comune, il vano scala e pianerottolo d'ingresso identificato con il sub. 1, a sud e ad ovest con la corte comune sub. 1 e al piano primo con il sub. 5, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,11 mq	141,66 mq	1	141,66 mq	2,92 m	Terra
Portico	10,29 mq	10,46 mq	0,30	3,14 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	18,32 mq	20,24 mq	0,30	6,07 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				150,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B.: La terrazza si riferisce allo spazio esterno in ampliamento al portico, pavimentato e delimitato da un muretto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 06/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 609 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 5,79
Dal 01/09/1976 al 11/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 41 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 8,08 Reddito agrario € 5,97
Dal 06/10/1988 al 12/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 609 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 60 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 5,79
Dal 11/09/1989 al 12/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 41 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 80

		Reddito dominicale € 8,08 Reddito agrario € 5,97
Dal 12/02/1998 al 12/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 41 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 14 08
Dal 12/02/1998 al 12/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 41 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 13 40
Dal 12/02/1998 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 41 Categoria F3 Piano T-1-2
Dal 30/03/2004 al 24/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 41, Sub. 2 Categoria F3 Piano T
Dal 24/01/2008 al 21/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 41, Sub. 2 Categoria F3 Piano T
Dal 21/05/2008 al 24/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Vani Rendita € 352,48 Piano T
Dal 24/04/2009 al 06/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Vani Rendita € 503,55 Piano T
Dal 06/08/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Vani Rendita € 503,55 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 503,55 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale particella 41 del foglio 11 censita nel N.C.T. (nel N.C.E.U. foglio 11 mappale 41) deriva dalla fusione dei terreni censiti nel N.C.T. del foglio 11 particelle ex 41 e 609, variazione avvenuta con Tipo Mappale del 12/02/1998 prot. 668.1/1998. Periodo di riferimento "dal 12/02/1998 al 12/02/1998" con inserimento delle annotazioni "migliore precisazione di superficie" e "SR", la superficie del lotto è stata aggiornata da "are 13 ca 40" a "are 14 ca 08".

Il periodo "dal 12/02/1998 al 30/03/2004" l'intero fabbricato, Piano T-1-2, è stato costituito in categoria catastale F/3, "costituzione del 12/02/1998 in atti dal 12/02/1998 in corso di costruzione

(n. b00606.1/1998)"

In data 30/03/2004 è stata presentata una pratica catastale per divisione con la costituzione dei sub. 1-2-3-4, "Divisione del 30/03/2004 Pratica n. FR0048738 in atti dal 30/03/2004 Divisione (n. 4876.1/2004)", con categoria catastale F/3.

L'unità immobiliare è stata in data 21/05/2008 oggetto di una nuova pratica per "Ultimazione di fabbricato urbano del 21/05/2008 Pratica n. FR0179914 in atti dal 21/05/2008 Ultimazione di fabbricato urbano (n. 17938.1/2008)".

In data 24/04/2009 la rendita catastale è stata oggetto di modifica da parte dell'ufficio, modifica della classe del bene, "Variazione nel classamento del 24/04/2009 Pratica n. FR0135090 in atti dal 24/04/2009 Variazione di Classamento (n. 7893.1/2009)".

In data 06/08/2015 il bene è stato oggetto di una variazione toponomastica, "Variazione Toponomastica del 06/08/2015 Pratica n. FR0109631 in atti dal 06/08/2015 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 34061.1/2015)".

In data 09/11/2015 è stata inserita da parte dell'ufficio la superficie dell'immobile "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie."

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	41	2	2	A2	4	6,5 Vani	138 mq	503,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 19/11/2024 è emersa una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'unità immobiliare presente in banca dati, Prot. n. FR0179914 del 21/05/2008.

In particolare la difformità consiste nell'ampliamento di una parte di un vano, nonché nell'omessa indicazione grafica di una finestra, come invece rappresentato in planimetria allegata (Allegato 12, Planimetria stato di fatto).

Non si è proceduto alla rettifica della mappa e della planimetria catastale in quanto la difformità deve essere rimossa.

Inoltre sull'estratto di mappa la sagoma del fabbricato non corrisponde alla situazione reale, pertanto non è possibile procedere con la presentazione del Tipo Mappale, poichè è necessaria l'autorizzazione degli altri comproprietari dell'area comune non oggetto di procedura.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., si è rilevato nella relazione notarile catastale l'omessa citazione della particella 609 del f. 11, che è stata soppressa e unita al mappale n. 41. Si è provveduto ad informare il G.E. per i provvedimenti di competenza.

Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio pignorato è in un normale stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta in un contesto condominiale, ma essendo attualmente diviso in tre unità immobiliari sono presenti parti comuni. Parti comuni descritte nel Titolo VII, Capo II, art. 1117 del cc. Catastalmente, la corte, l'ingresso con vano scala identificati nel N.C.E.U. al foglio 11 mappale 41 sub. 1, sono beni comuni non censibili ai sub 2-4-5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla richiesta delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate del 15/01/2025 si è rilevata la costituzione di una servitù coattiva sul terreno censito nel N.C.T. al foglio 11 particella 609, particella soppressa e unita alla particella n. 41. Il Pubblico Ufficiale è il Presidente della Giunta Regionale Lazio con atto rep. 1490/95 del 03/07/1995 e il richiedente è il Consorzio di Bonifica. Nota trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Frosinone il 24/11/1995 con Reg. gen. 17603 e Reg. part. 14278.

Nell'Atto Notarile di Compravendita del Dott. Michele Verde fu Biagio, Notaio in Sora, del 06/10/1988, Rep. n. 6378 è descritto in pag. 4 "...6) Accessori e pertinenze. Gli immobili in oggetto vengono alienati nelle condizioni di fatto e di diritto, in cui trovasi attualmente, con accessioni e pertinenze, annessi e connessi, oneri e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura."

Nell'atto notarile di Vendita del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, del 11/09/1989 Rep. n. 59424 è riportato a pag. 2 "... Articolo 2 - La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova, con tutti gli accessori di legge, con tutte le servitù attive e passive."

Il fabbricato di cui è parte l'abitazione è intercluso rispetto alla strada comunale Via San Vincenzo Ferreri e per raggiungere il bene è necessario attraversare i terreni censiti nel N.C.T. al foglio 11 particelle 1127 e 611. Non vi sono atti trascritti di costituzione di servitù su questi terreni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in elevazione verticale in cemento armato costituiti da pilastri, con tamponatura in mattoni in laterizio di spessore medio cm 43; con solaio 1 impalcato orizzontale in laterocemento (liv. h 2.90 m); Le fondazioni, non visibili e neanche verificabili le condizioni e i materiali. Le pareti esterne ed interne sono in muratura in laterizio, intonacate e tinteggiate; pavimenti uniformi in ceramica per tutti gli ambienti; le pareti dei bagni sono rivestite in mattonelle di ceramica. La cucina è in muratura con



rivestimento in ceramica. Le porte sono in legno con apertura ad un anta, eccetto due con apertura scorrevole a scomparsa e vetro. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, zanzariere e persiane in pvc con lamelle orientabili. Il portone d'ingresso blindato. I servizi igienici sono due, completi di sanitari di colore bianco, con rubinetteria in acciaio. Impianto elettrico sottotraccia con punti luce e interruttori in tutti gli ambienti e quadro elettrico generale. Impianto idrico sottotraccia per alimentazione della cucina e dei bagni, alimentato dalla rete pubblica. Riscaldamento con tubazioni sottotraccia con termosifoni in alluminio, alimentati da stufa a pellet, situata in un ripostiglio esterno. Terrazzo in parte coperto dal terrazzo del piano primo di altra unità immobiliare e in parte scoperto, pavimentato e delimitato da un muretto intonacato e rifinito con coprimuro in cotto. Area esterna, terreno adibita a giardino incolto ed è corte comune con altre unità immobiliari. Le condizioni generali descritte sono normali, l'unità immobiliare è in normale stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario e debitore:

**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Michele Verde fu Biagio Notaio in Sora	06/10/1988	6378	1634
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	31/10/1988	15341	12285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/1989	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Sora	25/10/1988	2180	1V
		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Roberto Labate Notaio in Sora	11/09/1989	59424	11870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	30/10/1989	13381	10699

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sora	27/09/1989	1826	1V

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.

Si specifica che l'attuale particella 41 del foglio 11 censita nel N.C.T. (nel N.C.E.U. foglio 11 mappale 41) deriva dalla fusione dei terreni censiti nel N.C.T. del foglio 11 particelle ex 41 e 609.

La proprietà con Atto Notarile di Compravendita del Dott. Michele Verde fu Biagio, Notaio in Sora, del 06/10/1988 Rep. n. 6378 acquista il terreno censito nel N.C.T. particella 609 del foglio 11 (sem. irr. arb. di are 6 ca 60).

Con successivo Atto Notarile di Vendita del Dott. Roberto Labate, Notaio in Sora, del 11/09/1989 Rep. n. 59424 acquista il terreno censito nel N.C.T. particella 41 del foglio 11 (sem. irr. arb. di are 6 ca 80).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 08/06/1995

Reg. gen. 9038 - Reg. part. 878

Quota: 1/1

Importo: € 46.481,12

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

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

Capitale: € 34.785,47

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 22/02/1995

N° repertorio: 415

Note: I beni oggetto di Pignoramento sono i terreni censiti nel N.C.T. al foglio 11 particelle 41-609-611 e il fabbricato censito nel N.C.T. al foglio 11 particella 274. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 878 del 08/06/1995. ANNOTAZIONE presentata il 01/10/2004 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 3617 Registro generale n. 28574 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca Legale** derivante da ART. 77 DPR. 602/73

Iscritto a Frosinone il 22/01/2004

Reg. gen. 1445 - Reg. part. 252

Quota: 1/1

Importo: € 1.114,54

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 557,27

Rogante: SERV. RISC.NE TRIBUTI CONC.NE DI

Data: 22/12/2003

N° repertorio: 30279

Note: I beni indicati nelle unità negoziali sono: Immobile n. 1 Comune I838 - SORA (FR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 274 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Immobile n. 2 Comune I838 - SORA (FR) Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 611 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Immobile n. 3 Comune I838 - SORA (FR) Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 609 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Immobile n. 4 Comune I838 - SORA (FR) Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 41 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 252 del 22/01/2004. ANNOTAZIONE: presentata il 26/06/2004 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 2001 Registro generale n. 16576 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Frosinone il 10/07/2004

Reg. gen. 17743 - Reg. part. 4578

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 08/07/2004

N° repertorio: 272272

Note: I beni oggetto di ipoteca volontaria sono: Immobile n. 1 Comune I838 - SORA (FR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 41 Subalterno 2 Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA SAN VINCENZO FERRERI N. civico - Immobile n. 2 Comune I838 - SORA (FR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 41 Subalterno 3 Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Nella Sezione C, Soggetti Contro, il Soggetto n. 2 **** Omissis **** è Terzo datore d'ipoteca. Il Soggetto n. 1 **** Omissis **** e il Soggetto n. 2 **** Omissis **** sono Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 4578 del 10/07/2004 Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 26/08/2004 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 3280 Registro generale n. 25048 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 30/05/2005 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1927 Registro generale n. 12851 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA ANNOTAZIONE presentata il 30/05/2005 Servizio di P.I. di FROSINONE Registro particolare n. 1928 Registro generale n. 12852 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

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

Iscritto a Frosinone il 18/12/2008

Reg. gen. 28097 - Reg. part. 4848

Quota: 1/1

Importo: € 157.500,00

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

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

Capitale: € 105.000,00

Interessi: € 52.500,00

Percentuale interessi: 5,41 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 319655

N° raccolta: 53791

Note: Immobile oggetto di ipoteca volontaria: Immobile n. 1 Comune I838 - SORA (FR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 41 Subalterno 2 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA SAN VINCENZO FERRERI N. civico SNC

Trascrizioni

- **Atto Notarile Pubblico - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 31/10/1988

Reg. gen. 15341 - Reg. part. 12285

Quota: 1/1

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

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

Note: I beni oggetto di Compravendita sono i terreni censiti nel N.C.T. al foglio 11 particella 609 (successivamente deriverà la particella attuale 41), 274 e 611. Nella nota di trascrizione nel quadro "Reg. Coniug. o natura del bene" del soggetto a favore é riportato con il simbolo "C" soggetto in regime di comunione legale.

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Frosinone il 11/09/1989

Reg. gen. 13381 - Reg. part. 10699

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il bene oggetto di Compravendita è il terreno censito nel N.C.T. al foglio 11 particella 41. Nella nota di trascrizione nel quadro "Reg. Coniug. o natura del bene" del soggetto a favore é riportato con il simbolo "C" soggetto in regime di comunione legale.

- **Atto Amministrativo - Costituzione Servitù Coattiva**

Trascritto a Frosinone il 24/11/1995

Reg. gen. 17603 - Reg. part. 14278

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione reperita risulta incompleta dei dati riguardanti i soggetti contro e a favore e dell'elenco delle unità negoziali. I soli dati reperiti riguardano la costituzione di servitù coattiva sul terreno censito nel N.C.T. al foglio 11 particella 609. Il Pubblico Ufficiale è il Presidente della Giunta Regionale Lazio con atto rep. 1490/95 del 03/07/1995. Richiedente è il Consorzio di Bonifica.

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 11/07/1996

Reg. gen. 9595 - Reg. part. 7415

Quota: 1/1

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

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



Note: I beni oggetto di Pignoramento sono i terreni censiti nel N.C.T. al foglio 11 particelle 41-609-611 e il fabbricato censito nel N.C.T. al foglio 11 particella 274.

- **Atto tra Vivi - Costituzione di Vincolo - Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata**

Trascritto a Frosinone il 22/10/2001

Reg. gen. 16679 - Reg. part. 13267

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Nella nota di trascrizione il quadro "Sezione C - Soggetti" il soggetto Contro n. 1 ****

Omissis **** è riportato erroneamente il regime patrimoniale di: Bene personale. Nell'atto

d'obbligo (in allegato) nella pagina n. 1 il regime patrimoniale di **** Omissis **** è indicato

"...coniugato, in regime di comunione legale dei beni,..." L'unità negoziale indicato è: Immobile

n. 1 Comune I838 - SORA (FR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 41

Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA SAN VINCENZO FERRERI

N. civico - Piano T-1-2 Identificativi dell'immobile nella formalità precedente: Comune I838 -

SORA (FR) Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 41 Subalterno - Comune I838 - SORA (FR)

Catasto TERRENI Foglio 11 Particella 609 Subalterno - Nel Quadro Sezione D è riportato:

TRATTASI DI ATTO D'OBLIGO AI SENSI DELLE LEGGI 28.2.1985 N. 47 E 724/94. L'UNITA'

IMMOBILIARE RIPORTATA NEL QUADRO B, ANCHE SE INDIVIDUATA CON UN UNICO

MAPPALE E' COSTITUITA DA TRE UNITA' ABITATIVE TRA PIANO TERRA E SECONDO, E

PRECISAMENTE DA PIANO TERRA COSTITUENTE PRIMA CASA DI ABITAZIONE DELLA SIG.

**** Omissis ****, FIGLIA DEL SOGGETTO CONTRO 1/1 RIPORTATO NEL QUADRO C, DA

PRIMO PIANO COSTITUENTE PRIMA CASA DEL SIG. **** Omissis **** FIGLIO DEL SOGGETTO

CONTRO RIPORTATO NEL QUADRO C, E DA PIANO SECONDO COSTITUENTE PRIMA CASA DEL

SOGGETTO CONTRO RIPORTATO NEL QUADRO C.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 13/09/2024

Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13515

Quota: 1/1

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

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

Note: Nella Sezione D è riportato: "IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHIESTO DA

BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY QUALE PROCURATORE DI CATTLEYA

MORTGAGE FINANCE S RL IN FORZA DI PROCURA DEL 25/3/2019 N. 26476/11093 DI

REPERTORIO DEL NOTAIO STEFANIA ANZELINI COADIUTORE DEL NOTAIO GIOVANNELLA

CONDO'. IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHIESTO PER IL MANCATO PAGAMENTO

DELLA SOMMA DI EURO 65.013,06 OLTRE AGLI ULTERIORI INTERESSI CONVENZIONALI

ANCHE DI MORA COME CONTRATTUALMENTE DOVUTI DAL 31/08/2022 SINO AL SALDO E

COMUNQUE E PIU' IN GENERALE AD OGNI ULTERIORE SOMMA DOVUTA E AD OGNI ALTRA

OCCORRENDA IN DIPENDENZA DI MUTUO FONDIARIO IN DATA 16/12/2008

N.319655/53791 DI REPERTORIO DEL NOTAIO ROBERTO LABATE (IPOT ECA ISCRITTA A

FROSINONE IL GIORNO 18/12/2008 AI N.RI 28097/4848). SI PRECISA CHE IL SIGNOR ****

Omissis ****. PER QUANT'ALTRO SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO CHE SI ESIBISCE."

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione dell'ipoteca della procedura in corso di E.I. n. 102/2024, per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5% con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

L'immobile attuale deriva dalla fusione dei terreni censiti nel N.C.T. al foglio 11 particella 41 e 609. Fusione avvenuta in data 12/02/1998 con la costituzione nel N.C.E.U. al foglio 11 particella 41. In data 30/03/2004 è stata presentata una pratica di divisione con la creazione dell'unità immobiliare attuale, censita nel N.C.E.U. al foglio 11 particella 41 sub. 2.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate per nominativo, per particelle originarie e sul mappale attuale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona "A2-Agricola Speciale" disciplinata dall'art. 11 delle N.T.A. secondo il P.R.G. Vigente, approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 9188 del 29/10/1991.

Nello specifico l'art. 11 delle N.T.A. prevede:

I1-2.2 - Zona A2 - Agricoltura intensiva (Agricola speciale)

Comprende la parte pianeggiante e collinare ad est e nord del territorio comunale. In essa viene favorita l'intensificazione delle colture e il miglioramento del rapporto funzionale con le fasce abitative in essa insediate.

Sono ammessi interventi edilizi per abitazioni su superfici non inferiori a 5.000 mq.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,05 mc/mq.

Il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2, Tavola B32 Foglio 390.

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.

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora (FR) in data 10/12/2024 con prot. n. 35932 si è accertato che l'immobile è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 238/1458, prot. n. 12699 del 01/04/2004. Pratica di Condono Edilizio Legge n. 724/94, presentata in data 03/04/1995 prot. n. 10020, Settore Urbanistica prot. n. 1458 del 06/04/1995. La richiesta riguarda la concessione edilizia in sanatoria "per le opere abusivamente eseguite e consistenti nella realizzazione di una porzione di fabbricato, con struttura portante in cemento armato, destinato a civile abitazione. La presente concessione riguarda l'unità immobiliare sita al piano terra. Il fabbricato è ubicato in Via San Vincenzo Ferreri, su lotto distinto in Catasto al Foglio 11 mappale 41."

Per l'immobile il proprietario ha presentato tre domande di sanatoria, Condono Edilizio Legge n. 724/94, una per ogni unità immobiliare. Pratica n. 1264/95, 1265/95 e 1458/95. E' stato sottoscritto da **** Omissis **** un Atto D'Obbligo ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 724/94 in data 19/09/2001 rep. n. 20840 della durata di anni 20. Nell'Atto D'obbligo l'appartamento al Piano Terra è destinato a prima casa della figlia **** Omissis ****.

Per l'intero fabbricato è stato redatto un Certificato di Idoneità Statica e Simica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Frosinone in data 28/08/2001, Prot. n. 10959, Pos. n. 668/2001 (Allegato n. 3-PdC in Sanatoria 238_1458, documento 3_4-integrazione prot. 740 del 10_1_2002).

Il deposito del Certificato di Idoneità Statica e Simica descritto nella Concessione Edilizia n. 238/1458 "...depositato presso gli uffici dell'ex Genio Civile in data 12.03.2003 prot. 38061" non risulta negli

archivi dell'Area Genio Civile Lazio Sud, come da risposta comunicatomi il 24/01/2025 prot. n. 87579, pertanto non si può asserire che il documento riguarda il fabbricato.

Oltretutto anche il Certificato di Idoneità Statica e Sismica depositato presso l'U.T. del Comune di Sora non risulta presente negli archivi dell'Area Genio Civile Lazio Sud, come da comunicazione del 10/02/2025 prot. n. 165997.

I Certificati di Idoneità Statica e Sismica rilevati all'interno della pratica urbanistica redatti da due tecnici in periodi diversi, di cui uno allega la ricevuta di deposito dell'ex GENIO Civile, l'altro no.

Dalla richiesta di accesso agli atti si è riscontrato che l'intero immobile è stato oggetto di un provvedimento di abuso edilizio e il proprietario è stato condannato con Sentenza del Pretore di Cassino del 08/06/1996 e Sentenza della Corte di Appello di Roma n. 5838/97 NC del 05/11/1997 alla demolizione. In data 31/03/1995 prot. n. 9454, in data 31/03/1995 prot. n. 9455 e in data 03/04/1995 prot. n. 10020 sono state presentate tre istanze di sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 e che l'Ente Comunale ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria.

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 238/1458, prot. n. 12699 del 01/04/2004. Che si ritiene ultima autorizzazione in seguito alla nota del 27/01/2025 prot. n. 2496 dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Sora, che in riferimento all'accesso agli atti del 17/12/2024 prot. n. 36882 di cui si sono acquisite copie degli atti e degli elaborati richiesti, precisa che successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 238/1458 del 01/04/2004, prot. 12699, "agli atti di questo Settore non risultano rilasciate e/o depositati ulteriori titoli abilitativi a scopo edilizi riconducibili al fabbricato in esame."

Le difformità rilevate:

- 1) aumento di volume di circa mc. 19,00 che insistono sull'area comune;
- 2) diversa distribuzione interna e modifica di prospetto, terrazza su area comune con muretto di delimitazione.

Per quanto riguarda l'ampliamento allo stato attuale le recenti normative urbanistiche sia statali che regionali non permettono la regolarizzazione urbanistica.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna e le modifiche dei prospetti, si può ricorrere all'art. 37 del DPR 380/2001 e L.R. n. 15 del 11/08/2008 art. 22, con una SCIA in Sanatoria.

I costi relativi all'adeguamento dell'immobile sono stati stimati in:

- 1) € 5.500,00 per il ripristino dello stato autorizzato (in allegato Computo Metrico Estimativo, Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023 approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione del 14/04/2023 n. 101);
- 2) € 2.500,00 costi comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria e compensi professionali.

Per un Totale di € 8.000,00 (euro ottomila/00)

L'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 1.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.

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** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via San Vincenzo Ferreri snc, piano T
L'immobile è sito nel Comune di Sora (FR) alla Via San Vincenzo Ferreri snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 11 mappale 41 sub. 2. Il bene in oggetto è un'appartamento sito al piano terra di un fabbricato sviluppato su n.3 piani fuori terra, costituito da n. 3 unità immobiliari, il cui accesso avviene dal vano scala comune alle altre unità immobiliari. Ubicato in zona pianeggiante a circa metri 285 s.l.m. Distante circa Km. 4,0 dal centro urbano di Sora, metri 500 dalla Strada Statale 690 Avezzano-Sora (SS690) che permette di raggiungere i comuni limitrofi e città come Cassino (FR) in direzione sud oppure proseguendo verso nord la città di Avezzano nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 3,0 dal confine tra le regioni. L'unità immobiliare è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina con dispensa o ripostiglio, un corridoio, tre camere da letto di cui una con bagno personale, un bagno padronale e un portico. L'abitazione confina a nord e ad est con la corte comune, il vano scala e pianerottolo d'ingresso (sub. 1), a sud e ad ovest con la corte comune (sub. 1) e al piano primo con il sub. 5, salvo altri. Il compendio pignorato è in un normale stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 96.000,00

La valutazione del bene è stata eseguita, avvalendomi di diversi metodi di stima, al fine di determinare un valore realistico e congruo.

Sono stati applicati i seguenti metodi di stima:

Il metodo Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

L'analisi di mercato eseguita nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, è stata volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima. Le indagini effettuate sono riferite a immobili oggetto di compravendita avvenuti nel raggio di 1.000 metri dal sito di riferimento nel periodo compreso tra settembre 2023 a maggio 2024. Il risultato non ha prodotto risultati efficienti, in quanto non si sono avute compravendite nell'ultimo periodo, per cui si è dovuto ampliare il raggio di ricerca spostando le ricerche su altra zona limitrofa. I comparabili hanno prodotto un prezzo medio di €/mq. 792,00. Considerato che l'immobile ricade in periferia rispetto alla zona dei comparabili presi in considerazione che è più centrale, si sono applicati dei coefficienti correttivi, ottenendo un prezzo di €/mq. 640,00.

Valore unità immobiliare = €/mq. 640,00 x mq. 150,87 = € 96.556,80

Metodo per confronto diretto.

Sono state effettuate ricerche dirette e indirette. Dirette rappresentano i valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate. Indirette rappresentate dal mercato immobiliare riportati da osservatori e pubblicazioni specializzate. Le ricerche tramite pubblicazioni di agenzie immobiliari per immobili simili di consistenza e caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, con un valore medio di €/mq. 553,90 arrotondato €/mq. 554,00. x 150,87 = 83.581,98 Valore unità immobiliare = €/mq. 554,00 x mq. 150,87 = € 83.581,98



Ho considerato anche le quotazioni della Banca dati Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI, Anno 2024 - Semestre 1) e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga.

L'OMI indica un Valore di mercato per abitazioni civili minimo di €/mq. 610,00 e un massimo di €/mq. 770,00.

Il valore unitario è di €/mq 646,00 al quale sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione nello specifico, piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione e vista, vetustà in riferimento all'anno di costruzione e spazi esterni.

Valore unità immobiliare = €/mq. 646,00 x mq 150,87 = € 97.462,02

Il Borsino immobiliare riporta un valore minimo €/mq. 547,00, valore medio €/mq. 656,00 e un valore massimo €/mq. 766,00.

La media delle quotazioni è di €/mq. 596,27 arrotondato ad €/mq. 596,00.

Valore unità immobiliare = €/mq. 596,00 x mq 150,87 = € 89.918,52

Valore immobile per capitalizzazione redditi.

Per stimare il valore locativo del bene ho effettuato ricerche dirette ed indirette. L'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone del Comune di Sora, Anno 2024 1-semestre, indica un valore minimo di €/mq. 2,90 e un valore massimo di €/mq. 4,40. Il Borsino immobiliare riporta un valore minimo €/mq 1,87, valore medio €/mq. 2,23 e un valore massimo €/mq. 2,60.

Valore locativo di €/mq. 3,18 individuato attraverso la media ponderata dei valori massimi e minimi.

Valore annuo lordo = € 5.757,20

Valore annuo al netto (imposte, spese, assicurazione etc. 31%) = € 3.972,47

Valore unità immobiliare = € 3.972,47 / Saggio di capitalizzazione del 4 % = € 99.311,69

Per il calcolo del valore di mercato si considera la media ponderata di tutti i valori ottenuti dai diversi procedimenti ottenendo valore dell'immobile staggito di € 95.966,40 arrotondato a € 96.000,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 96.000,00 (Euro novantaseimila/00)

Una volta applicati i diversi metodi di stima il valore complessivo del bene è stato determinato considerando una media ponderata dei risultati ottenuti. Ogni metodo ha contribuito in modo complementare all'approfondimento della valutazione e il valore finale, rappresenta una sintesi equilibrata delle diverse analisi. Conclusione attraverso l'utilizzo di metodi di stima differenziati, è stato possibile ottenere una valutazione affidabile del bene, che tiene conto delle sue caratteristiche delle condizioni di mercato e delle specificità economiche.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione che è la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 238/1458, prot. n. 12699 del 01/04/2004.

Le difformità rilevate:

- 1) aumento di volume di circa mc. 19,00 che insistono sull'area comune;
- 2) diversa distribuzione interna e modifica di prospetto, terrazza su area comune con muretto di delimitazione.

Per quanto riguarda l'ampliamento allo stato attuale le recenti normative urbanistiche sia statali che regionali non permettono la regolarizzazione urbanistica.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna e le modifiche dei prospetti, si può ricorrere all'art. 37 del DPR 380/2001 e L.R. n. 15 del 11/08/2008 art. 22, con una SCIA in Sanatoria.

I costi relativi all'adeguamento dell'immobile sono stati stimati in:

- 1) € 5.500,00 per il ripristino dello stato autorizzato (in allegato Computo Metrico Estimativo, Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023 approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione del 14/04/2023 n. 101);

2) € 2.500,00 costi comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria e compensi professionali.
Per un Totale di € 8.000,00 (Euro ottomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sora (FR) - Via San Vincenzo Ferreri snc, piano T	150,87 mq	636,31 €/mq	€ 96.000,00	100,00%	€ 96.000,00
Valore di stima:					€ 96.000,00

Valore di stima: € 96.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico) e dichiarazione di rispondenza degli impianti, salvo problematiche vizi nascosti	1500,00	€
Oneri di cancellazione procedura in essere, E.I. n. 102/2024	294,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (diversa distribuzione interna e modifiche di prospetto)	2500,00	€
Costi di demolizione per ripristino - Concessione Edilizia in Sanatoria	5500,00	€
Assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 81.406,00

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.

Cassino, li 08/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zannella Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato n. 1** - N° 1 Atto di provenienza - Atto Notarile di Vendita del Dott. Roberto Labate del 11/09/1989 rep. n. 59424 (Aggiornamento al 11/09/1989)
- ✓ **Allegato n. 2** - N° 1 Atto di provenienza - Atto Notarile di Compravendita del Dott. Michele Verde fu Biagio del 06/10/1988 rep. n. 6378 (Aggiornamento al 06/10/1988)
- ✓ **Allegato n. 3** - N° 9 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 238/1458 prot. n. 12699 del 01/04/2004 (Aggiornamento al 01/04/2004)

- ✓ **Allegato n. 4** - N° 2 Altri allegati - Attestazioni Area Genio Civile Lazio Sud (Ex Genio Civile) sulla non reperibilità del Certificato di Idoneità Statica e Sismica, comunicazione del 24/01/2025 prot. n. 87579 e comunicazione del 10/02/2025 prot. n. 165997 (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ **Allegato n. 5** - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 11 particella 41 (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ **Allegato n. 6** - N° 15 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ **Allegato n. 7** - N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni foglio 11 particella 41 (Aggiornamento al 28/10/2011)
- ✓ **Allegato n. 8** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale u.i. foglio 11 particella 41 sub. 2 (Aggiornamento al 21/05/2008)
- ✓ **Allegato n. 9** - N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche dell'immobile (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 10** - N° 21 Visure e schede catastali - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 11** - N° 1 Altri allegati - Estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Sora (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ **Allegato n. 12** - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto, sopralluogo 19/11/2024 (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ **Allegato n. 13** - N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo per ripristino stato di fatto in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 238/1458 (per le opere non sanabili) (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 14** - N° 1 Altri allegati - Comunicazione U.T. del Comune Sora del 27/01/2025 prot. n. 2496 sul rilascio di Titoli Edilizi (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ **Allegato n. 15** - N° 1 Altri allegati - Verbale II di sopralluogo (Aggiornamento al 27/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via San Vincenzo Ferreri snc, piano T
L'immobile è sito nel Comune di Sora (FR) alla Via San Vincenzo Ferreri snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 11 mappale 41 sub. 2. Il bene in oggetto è un'appartamento sito al piano terra di un fabbricato sviluppato su n.3 piani fuori terra, costituito da n. 3 unità immobiliari, il cui accesso avviene dal vano scala comune alle altre unità immobiliari. Ubicato in zona pianeggiante a circa metri 285 s.l.m. Distante circa Km. 4,0 dal centro urbano di Sora, metri 500 dalla Strada Statale 690 Avezzano-Sora (SS690) che permette di raggiungere i comuni limitrofi e città come Cassino (FR) in direzione sud oppure proseguendo verso nord la città di Avezzano nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 3,0 dal confine tra le regioni. L'unità immobiliare è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina con dispensa o ripostiglio, un corridoio, tre camere da letto di cui una con bagno personale, un bagno padronale e un portico. L'abitazione confina a nord e ad est con la corte comune, il vano scala e pianerottolo d'ingresso (sub. 1), a sud e ad ovest con la corte comune (sub. 1) e al piano primo con il sub. 5, salvo altri. Il compendio pignorato è in un normale stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona "A2-Agricola Speciale" disciplinata dall'art. 11 delle N.T.A. secondo il P.R.G. Vigente, approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 9188 del 29/10/1991.

Prezzo base d'asta: € 81.406,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.406,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via San Vincenzo Ferreri snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	150,87 mq
Stato conservativo:	Il compendio pignorato è in un normale stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile è sito nel Comune di Sora (FR) alla Via San Vincenzo Ferreri snc, distinto nel N.C.E.U. al foglio 11 mappale 41 sub. 2. Il bene in oggetto è un'appartamento sito al piano terra di un fabbricato sviluppato su n.3 piani fuori terra, costituito da n. 3 unità immobiliari, il cui accesso avviene dal vano scala comune alle altre unità immobiliari. Ubicato in zona pianeggiante a circa metri 285 s.l.m. Distante circa Km. 4,0 dal centro urbano di Sora, metri 500 dalla Strada Statale 690 Avezzano-Sora (SS690) che permette di raggiungere i comuni limitrofi e città come Cassino (FR) in direzione sud oppure proseguendo verso nord la città di Avezzano nella Regione Abruzzo essendo l'immobile posizionato a circa km. 3,0 dal confine tra le regioni. L'unità immobiliare è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina con dispensa o ripostiglio, un corridoio, tre camere da letto di cui una con bagno personale, un bagno padronale e un portico. L'abitazione confina a nord e ad est con la corte comune, il vano scala e pianerottolo d'ingresso (sub. 1), a sud e ad ovest con la corte comune (sub. 1) e al piano primo con il sub. 5, salvo altri. Il compendio pignorato è in un normale stato conservativo pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal comproprietario e debitore: **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Frosinone il 10/07/2004

Reg. gen. 17743 - Reg. part. 4578

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 08/07/2004

N° repertorio: 272272

Note: I beni oggetto di ipoteca volontaria sono: Immobile n. 1 Comune I838 - SORA (FR)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 41 Subalterno 2 Natura C -

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA SAN VINCENZO

FERRERI N. civico - Immobile n. 2 Comune I838 - SORA (FR) Catasto FABBRICATI Sezione

urbana - Foglio 11 Particella 41 Subalterno 3 Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI

COSTRUZIONE Consistenza - Nella Sezione C, Soggetti Contro, il Soggetto n. 2 **** Omissis ****

è Terzo datore d'ipoteca. Il Soggetto n. 1 **** Omissis **** e il Soggetto n. 2 **** Omissis ****

sono Debitori non datori di ipoteca. Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità

successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione, Numero di registro particolare 4578 del

10/07/2004 Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 26/08/2004 Servizio di P.I. di

FROSINONE Registro particolare n. 3280 Registro generale n. 25048 Tipo di atto: 0809 -

EROGAZIONE PARZIALE ANNOTAZIONE presentata il 30/05/2005 Servizio di P.I. di

FROSINONE Registro particolare n. 1927 Registro generale n. 12851 Tipo di atto: 0821 -

RIDUZIONE DI SOMMA ANNOTAZIONE presentata il 30/05/2005 Servizio di P.I. di

FROSINONE Registro particolare n. 1928 Registro generale n. 12852 Tipo di atto: 0808 -

EROGAZIONE A SALDO

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

Iscritto a Frosinone il 18/12/2008

Reg. gen. 28097 - Reg. part. 4848

Quota: 1/1

Importo: € 157.500,00

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

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

Capitale: € 105.000,00

Interessi: € 52.500,00

Percentuale interessi: 5,41 %

Rogante: Dott. Labate Roberto Notaio in Sora

Data: 16/12/2008

N° repertorio: 319655

N° raccolta: 53791

Note: Immobile oggetto di ipoteca volontaria: Immobile n. 1 Comune I838 - SORA (FR) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 41 Subalterno 2 Natura A2 - ABITAZIONE DI

TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA SAN VINCENZO FERRERI N. civico SNC

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 11/07/1996

Reg. gen. 9595 - Reg. part. 7415

Quota: 1/1

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

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

Note: I beni oggetto di Pignoramento sono i terreni censiti nel N.C.T. al foglio 11 particelle 41-609-611 e il fabbricato censito nel N.C.T. al foglio 11 particella 274.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 13/09/2024

Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13515

Quota: 1/1

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

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

Note: Nella Sezione D è riportato: "IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHIESTO DA BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY QUALE PROCURATORE DI CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S RL IN FORZA DI PROCURA DEL 25/3/2019 N. 26476/11093 DI REPERTORIO DEL NOTAIO STEFANIA ANZELINI COADIUTORE DEL NOTAIO GIOVANNELLA CONDO'. IL PRESENTE PIGNORAMENTO E' STATO RICHIESTO PER IL MANCATO PAGAMENTO DELL A SOMMA DI EURO 65.013,06 OLTRE AGLI ULTERIORI INTERESSI CONVENZIONALI ANCHE DI MORA COME CONTRATTUALMENTE DOVUTI DAL 31/08/2022 SINO AL SALDO E COMUNQUE E PIU' IN GENERALE AD OGNI ULTERIORE SOMMA DOVUTA E AD OGNI ALTRA OCCORRENDA IN DIPENDENZA DI MUTUO FONDIARIO IN DATA 16/ 12/2008 N.319655/53791 DI REPERTORIO DEL NOTAIO ROBERTO LABATE (IPOT ECA ISCRITTA A FROSINONE IL GIORNO 18/12/2008 AI N.RI 28097/4848). SI PRECISA CHE IL SIGNOR **** Omissis ****, PER QUANT'ALTRO SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO CHE SI ESIBISCE."