
TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° **104/2022**

G.E. dott. Lorenzo SANDULLI


Creditore procedente
*** *omissis* ***

Debitore
*** *omissis* ***



RELAZIONE PERITALE

versione privacy


l'esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Olindo D'Alvito



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alvito Olindo, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2022 del R.G.E.

Contro ASTE
GIUDIZIARIE.it

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti	15
ALLEGATI.....	17

INCARICO

All'udienza del 22/11/2022, il sottoscritto Arch. D'Alvito Olindo, con studio in Via Abate Aligerno - 03043 - Cassino (FR), email oda@olindodalvito.it, PEC olindo.dalvito@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2022 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 San Giorgio, snc

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Sora (Fr), in via S. Giorgio snc, zona extra urbana.

Ubicato al Piano Terra, di un edificio a 2 livelli in muratura.

Si compone di ingresso, cucina, due camere, disimpegno e bagno. La planimetria dell'immobile, redatta in base al rilievo eseguito in loco, è allegata alla presente relazione.

Gli ambienti sono di discrete dimensioni, ben distribuiti e discretamente illuminati, fatto salvo l'ambiente cucina la cui apertura finestrata è murata ma dovrà essere realizzata come "luce" ai sensi del C.C. art 901.

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica, via San Giorgio, è derivato da un percorso pedonale.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tre fronti, nord, sud ed ovest. Il fronte ad est è posto in aderenza ad altro fabbricato.

La superficie netta è pari a circa mq 54,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 71,00 ;

L'altezza interna è pari a circa 270 cm.

All'atto del sopralluogo il bene appare in fase di ristrutturazione e versa in condizioni di avanzato degrado.

Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica / gres di forma rettangolare e dimensioni medie; le pareti intonacate; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, protetti da persiane in legno; gli infissi interni, ove presenti, sono in legno tamburato.

Gli impianti elettrico, termoidraulico ed idrico sanitario, ove presenti sono del tipo civile sottotraccia, incompleti in quanto non ultimati. Privo di generatore, elementi radianti e sanitari; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona.

Lo stato di conservazione e di manutenzione appare pessimo.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona extraurbana, con scarsa presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato anteriormente al 1942 (rif. Relazione Tecnica allegata alla DIA) è stato oggetto di intervento di Ristrutturazione a seguito di D.I.A. del 21.07.2005 Prot. n.30683 Pos. 338/2005. Privo di collaudo statico sismico. Necessita di verifica strutturale.

Censito in catasto Fabbricati al Fg.n.35, Part.n.41, Sub. 2, Zc.2, Classe 2, Cat. A/3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2023.

Custode delle chiavi: Custode Delegato alla Vendita

Nel corso dell'attività peritale, sono stati eseguiti due sopralluoghi.

Il primo è stato eseguito in data 20 dicembre 2022, non si è perfezionato per assenza del debitore.

Il secondo è stato eseguito con accesso forzoso in data 09 marzo 2023.

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (Rif. All. documentazione -Verb Sopr 20.12.2022 e Verb Sopr 09.03.2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via San Giorgio, snr
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositata in atti la certificazione notarile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con Part 41 sub 1, distacco su strada comune, Part. n.42, Part n. 46 stesso foglio salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 54,00 ;
La superficie commerciale è pari a circa mq 71,00;
L'altezza utile interna è pari a circa 270 cm;
Si compone di ingresso, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

L'articolazione degli spazi interni ed i valori metrici dimensionali sono riprodotti nella Planimetria redatta dallo scrivente a seguito di sopralluogo ed allegata alla presente relazione. (Rif. All. El. Plan. - Rilievo Immobile)

I valori metrici relativi alle parti componenti l'unità immobiliare, ambienti interni, pertinenze esclusive accessorie, pertinenze esclusive di servizio e di ornamento, superficie scoperta, ecc., sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione (Rif. All. Scheda di stima)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1990 al 29/04/2004	**** Om issis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 40, Zc. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 0,04 Piano T 1
Dal 29/02/2004 al 02/05/2006	**** Om issis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 40, Zc. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 0,04 Piano T 1
Dal 02/05/2006 al 22/10/2007	**** Om issis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano T
Dal 22/10/2007 al 09/11/2015	**** Om issis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/04/2023	**** Om issis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 247,90 Piano T

I titolari catastali corrispondo a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	41	2	2	A3	2	4	73 mq	247,9 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento

PRECISAZIONI

In merito allo stato di consistenza dell'immobile si rileva che :

Sull'Atto di Donazione del 31 maggio 1990 rogato dal Notaio Michele Verde, (documento visionato all'Archivio Notarile di Cassino) il bene in questione, distinto come bene n.7, viene così descritto: "Fabbricato urbano alla loc. S. Giorgio di antica costruzione ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione, **composto di vani due in due piani**; fini: corte comune, [redacted] eredi [redacted] s.a., nel NCEU alla partita 35 Fg35 n.40 (cat A/5. Cl2, V2, RC lire 84) omissis la parte donante, ai sensi e per gli effetti delle suddette disposizioni di legge, dichiara sotto la propria responsabilità civile e penale – giusta l'art.4 della legge 04.01.1968 n.15 e previa ammonizione di rito da parte di me notaio quanto segue: 1) la costruzione dei fabbricati (ndr la donazione interessava più fabbricati) risale ad epoca anteriore al 01.09.1967; 2) successivamente a tale data i fabbricati non sono stati oggetto di interventi edilizi e di mutamenti di destinazione economica bisognevoli di licenza o concessione o autorizzazione amministrativa; 3) relativamente a detti fabbricati non sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori da parte delle competenti autorità."

In merito alla cronistoria catastale

Sulla nota di trascrizione dell'Atto di Compravendita del 2004, l'immobile risulta costituito da due subalterni (sub 1 e sub 2).

Sulla visura Storica il Sub. n.2 è imputato a partire dal 02/05/2006 a seguito di Variazione del 02/05/2006 Pratica n. FR0072540 in atti dal 02/05/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 5245.1/2006)

STATO CONSERVATIVO

EDIFICIO E PARTI COMUNI

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente mediocre;

Lo stato conservativo delle finiture interne, per le parti comuni, appare degradato;

Lo stato conservativo degli infissi, per le parti comuni, (*portone di ingresso*) appare in stato di avanzato degradato;

UNITA' IMMOBILIARE

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente in stato avanzato degradato;

Lo stato conservativo delle finiture delle pareti interne e dei soffitti appare pessimo, in stato di avanzato degradato;

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare mediocre;

Lo stato conservativo degli infissi interni ed esterni appare pessimo, in stato di avanzato degradato;

Lo stato conservativo degli impianti, che risultano solo parzialmente realizzati, è mediocre per le parti in luce.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al termine dell'attività di ricerca condotta presso l'Area Tecnica Comunale, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sull'edificio e sull'area sedime e pertinenza.

Tuttavia non si può escludere la sussistenza di servitù di servizio (*impianti tecnici e di rete ecc*) serventi le unità immobiliare confinanti.

L'immobile non risulta gravato da Usi Civici come da attestazione dell'Ufficio Pianificazione e Catasto del Comune giusto prot.n. 12853/2023 del 20/04/2023 (*Rif. All. doc.ne - Usi Civici*)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Altezza interna utile: mt. 2,70.
- Strutture verticali: muratura portante.
- Solai: in putrelle e tavelloni.
- Copertura: piana

- Pareti esterne: in muratura portante intonacata e tinteggiata.
- Pareti interne: parte in muratura portante parte in mattoni forati, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in piastrelle ceramica / gres.
- Infissi esterni: Legno.
- Infissi interni: legno tamburato. (ove esistenti)
- Impianto elettrico, idrico, termico: di tipo civile sottotraccia parzialmente realizzato.
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: No
- Locale accessorio: No.
- Dotazioni condominiali: Si
- Dotazioni ad uso esclusivo: No.

EDIFICIO E PARTI COMUNI

Edificio a doppia elevazione con struttura portante in muratura, mista ad elementi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in acciaio e laterizio e copertura piana.

La finitura esterna delle facciate è del tipo a intonaco di tipo civile con zoccolatura di basamento in piastrelle di marmo.

Lo stato di manutenzione dell'involucro edilizio appare mediocre.

Necessita di immediati interventi di ordinaria manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La finitura interna delle pareti e dei soffitti, per le parti comuni, è ad intonaco di tipo civile di colore chiaro;

Lo stato di manutenzione appare pessimo;

Necessita di ordinari ed immediati interventi di manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione delle parti comuni, è in piastrelle di ceramica.

Lo stato di manutenzione appare mediocre.

Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

Il portone di ingresso è in metallo;

Lo stato di manutenzione appare pessimo.

Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è discreta.

UNITÀ IMMOBILIARE

L'impianto planimetrico è di forma rettangolare.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tre fronti, nord, sud ed ovest

Gli ambienti sono di medie dimensioni, ben distribuiti e discretamente illuminati, fatto salvo l'ambiente cucina la cui apertura finestrata è stata murata. *(vedi considerazioni nel paragrafo regolarità edilizia)*

L'altezza interna utile è pari a circa 2.70 mt;

La finitura delle pareti e dei soffitti, è ad intonaco di tipo civile in prevalenza di colore chiaro;

Lo stato di conservazione appare pessimo, in avanzato stato di degrado;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare discreta.

La pavimentazione degli ambienti è in piastrelle di ceramica / gres di forma rettangolare di dimensioni medie; allo stesso modo i pavimenti ed i rivestimenti nei bagni.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare discreta.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, protette da persiane in legno. Le soglie sono in marmo. Le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato. Il portone di ingresso, in legno tamburato, è divolto.

In generale lo stato di conservazione degli infissi appare pessimo;

Considerato lo stato conservazione delle porte se ne consiglia la sostituzione. Le finestre necessitano di ordinari ed immediati interventi di manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è discreta.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadro di comando, è incompleto in quanto non ultimato;

Necessita di interventi di completamento, di revisione, e verifica dell'effettiva conformità dello stato di fatto e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili appare discreta.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia, è incompleto in quanto non ultimato;

Necessita di interventi di completamento, di revisione, e verifica dell'effettiva conformità dello stato di fatto e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili appare discreta.

L'impianto termico è incompleto in quanto non ultimato; Privo di generatore e di elementi radianti.

Necessita di interventi di completamento, di revisione, e verifica dell'effettiva conformità dello stato di fatto e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, nelle parti visibili appare discreta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1990 al 29/04/2004	**** Om issis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE VERDE Notaio	31/05/1990	9167	2005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	13/06/1990	8258	6813
		Registrazione			
Dal 29/04/2004 al 22/10/2007	**** Om issis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	11/06/1990	1089	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO Notaio	29/04/2004	268260	39105
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/10/2007 al 04/04/2023	**** Om issis ****	Conservatoria RR.II. di Frosinone	11/05/2004	12203	7886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO LABATE Notaio	22/10/2007	314420	51266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	23/10/2007	28771	16932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	22/10/2007	3264	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di FROSINONE Ufficio provinc aggiornate al 04/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 23/10/2007
Reg. gen. 28770 - Reg. part. 7663
Importo: € 220.000,00
Capitale: € 110.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 22/08/2022
Reg. gen. 15874 - Reg. part. 12761

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio che ospita l'unità immobiliare ricade in Zona "A2 Agricoltura intensiva " (Agricola Speciale) disciplinata dall'Art. II-2.2 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sora, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 9188 del 29.10.1991.

In base agli elaborati costituenti il PTPR, approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021, l'immobile ricade, nell'Ambito del Sistema del "Paesaggio Insediativo". (Rif. All. El. Plan. – PTPR TAV A B C)

L'immobile non risulta gravato da vincoli paesaggistici, artistici, storici ed archeologici, in quanto:

- 1) Ricade nel Sistema del Paesaggio Insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani; (Rif. All. El. Plan. – PTPR TAV A)
- 2) Ricade nelle aree urbanizzate del PTPR.; (Rif. All. El. Plan. – PTPR TAV B)
- 3) Ricade nell'ambito del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto Urbano.; (Rif. All. El. Plan. – PTPR TAV C)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ad esito delle ricerche condotte presso l'Area Tecnica Comunale, si è potuto accertare che:
L'immobile è stato oggetto di lavori di "Ristrutturazione di un Fabbricato per Civile Abitazione" a seguito di DIA del 21.07.2005 Prot. n.30683 Pos. 338/2005 sull'immobile censito in catasto Fabbricati

al Fg 35 Part.Ile 40 – 41;

Il Progetto Strutturale è stato depositato presso il Genio Civile di Frosinone ed assunto in atti in data 22.07.2005 Prot. 123555 pos. n. 1629/2005;

L'Autorizzazione Sismica per inizio lavori del 08/09/2005 Prot. n. 123555 Pos n. 1629/2005 (Comune di Sora Prot. n. 37860 del 19.09.2005);

A seguito di accesso ad atti presso il Genio Civile di Frosinone Rif. Pratica 29pc/2023 si è potuto accertare che la Relazione a Struttura Ultimata ed il Collaudo strutturale non sono stati depositati.

Autorizzazione allo scarico delle acque reflue n. 932 del 20.04.2007 Prot. N.14058;

Il Collaudo finale (Certificato di Regolare esecuzione) del 02.11.2007 assunto in atti in data 12.10.2007 Prot 40050. I lavori sono stati ultimati in data 20.09.2007 come risulta da Comunicazione di fine dei lavori assunta in atti in data 12.11.2007 prot. n.40052.

La suddetta documentazione è allegata in calce alla presente relazione (Rif All. doc.ne – Doc Edilizia)

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.

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio.

Fatti i dovuti raffronti tra lo stato dei luoghi rilevato all'atto del sopralluogo e gli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. assunta in atti in data 21.07.2005 Prot. n.306833 Pos n.338/2005 rinvenuta in atti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1.modeste variazioni delle tramezzature interne;
- 2.apertura finestrata unica nell'ambiente letto in luogo di due;

Più in generale si rileva, in ordine ai lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'intero edificio, le seguenti difformità:

- 1.il tetto a falda unica non è stato realizzato essendo la copertura dell'edificio piana;
- 2.la scala di collegamento con il piano primo non è stata realizzata in conformità agli elaborati progettuali;

Presa visione del progetto strutturale depositato presso il Genio Civile di Frosinone ed assunto in atti in data 22.07.2005 Prot. 123555 pos. n. 1629/2005 si è potuto constatare che:

- i solai del primo impalcato sono stati realizzati in difformità rispetto a quanto riprodotto nel progetto strutturale. Progettualmente erano previsti solai in laterocemento, di fatto gli orizzontamenti presentano la struttura resistente in putrelle. Nella situazione ex ante i solai avevano struttura resistente in legno (rif. Relazione Tecnica);
- Cordoli e piattabande, ove presenti, sono stati realizzati in difformità rispetto alle indicazioni progettuali;
- La scala di collegamento al Piano Primo (sub.n.3) è stata realizzata in difformità rispetto alle indicazioni progettuali;
- La copertura a falda unica con struttura in legno e manto di tegole non è stata realizzata;

Non risulta in atti il deposito della Relazione a Struttura Ultimata ed il Collaudo Strutturale.

In merito all'apertura finestrata presente nell'ambiente Cucina, si rileva che nel documento di Collaudo finale (Certificato di Regolare esecuzione) del 02.11.2007 assunto in atti in data 12.10.2007 Prot 40050 il D.L. attesta *"che i lavori in esecuzione alla denuncia sopra citata sono stati realizzati conformemente al progetto presentato salvo modeste variazioni consistenti in : modifica finestre sul prospetto laterale le quali sono state realizzate come luce secondo quanto previsto dal Codice civile art.901), pertanto risultano collaudabili ai sensi del DPR 380/2001, art. 23 e del comma 11 dell'art.4 della legge 493/93, come in effetti le collauda"*.

I varchi presenti sulla muratura portante e murati con fodera di mattoni in laterizio non hanno rispondenza con la norma citata in quanto non sono posti ad altezza non minore di 2,5 mt dal pavimento o dal suolo.

A valle delle verifiche eseguite tra lo stato dei luoghi e la documentazione rinvenuta in atti è emerso quanto segue:

1. Le opere strutturali sono state realizzate difformità rispetto al Progetto Strutturale depositato presso il Genio Civile di Frosinone.
2. La Relazione a struttura Ultimata ed il Collaudo Strutturale non sono stati depositati agli atti;
3. Le opere architettoniche sono state realizzate in difformità rispetto al Progetto allegato alla DIA pos. n.338/2005; Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto attestato dal D.L. nel Collaudo Finale assunto in atti in data 12.10.2007 con Prot. n.40050;
4. Quanto attestato dal D.L. in ordine alla comunicazione di fine lavori ed il Collaudo Finale non trova corrispondenza nello stato dei luoghi.

L'edificio non è abitabile in quanto carente di Certificato di idoneità statica o sismica ai sensi dell'Art. 17 del Regolamento n.26 del 26.06.2020 della Regione Lazio.

In base di quanto riscontrato, si ritiene necessaria una indagine strutturale finalizzata a verificare le condizioni statiche dell'immobile, la tipologia degli interventi realizzati, le difformità rispetto alle indicazioni progettuali, la natura e le caratteristiche dei materiali utilizzati e, sulla base delle risultanze, si potranno determinare gli interventi da realizzare e le autorizzazioni da richiedere.

I costi e gli oneri necessari per l'esecuzione delle indagini, l'elaborazione dei progetti e

l'esecuzione dei lavori sono di difficile determinazione perché subordinati alle risultanze delle verifiche tecniche e strutturali da eseguire sull'immobile. Essi sono presuntivamente stimati in misura pari ad €. 30.000,00 da ripartirsi in capo alle due unità immobiliare trattandosi di opere che riguardano le strutture dell'immobile.

A margine dell'attività di verifica si dovrà quindi presentare una nuova richiesta per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione e completamento.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, i costi e gli oneri per la presentazione di un S.C.I.A., comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono presuntivamente stimati in €. 5.000,00, da ripartirsi in capo alle due unità immobiliari. Quota parte degli stessi è stata imputata in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima – Scheda di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati, pertanto eventuali maggiori somme, richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore, ma necessarie al consolidamento strutturale dell'immobile ed al perfezionamento della pratica, si intendono a totale carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via San Giorgio, snc
Appartamento sito nel Comune di Sora (Fr), in via S. Giorgio snc, zona extra urbana. Ubicato al Piano Terra, di un edificio a 2 livelli in muratura.

Si compone di ingresso, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

La planimetria dell'immobile, redatta in base al rilievo eseguito in loco, è allegata alla presente relazione.

Gli ambienti sono di discrete dimensioni, ben distribuiti e discretamente illuminati, fatto salvo l'ambiente cucina la cui apertura finestrata è murata ma dovrà essere realizzata come "luce" ai sensi del C.C. art 901.

L'unità immobiliare non è interclusa, l'accesso alla strada pubblica, via San Giorgio, è derivato da un percorso pedonale.

L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tre fronti, nord, sud ed ovest. Il fronte ad est è posto in aderenza ad altro fabbricato.

La superficie netta è pari a circa mq 54,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 71,00 ;

L'altezza interna è pari a circa 270 cm.

All'atto del sopralluogo il bene appare in fase di ristrutturazione e versa in condizioni di avanzato degrado. Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica / gres di forma rettangolare e dimensioni medie; le pareti intonacate; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, protetti da persiane in legno; gli infissi interni, ove presenti, sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico, termoidraulico ed idrico sanitario, ove presenti sono del tipo civile sottotraccia, Incompleti in quanto non ultimati. Privo di generatore, elementi radianti e sanitari;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture appare nello standard della zona.

Lo stato di conservazione e di manutenzione appare pessimo.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona extraurbana, con scarsa presenza di servizi primari e secondari. Realizzato anteriormente al 1942 (rif. Relazione Tecnica allegata alla DIA) è stato oggetto di intervento di Ristrutturazione a seguito di D.l.A. del 21.07.2005 Prot. n.30683 Pos. 338/2005. Privo di collaudo statico sismico. Necessita di verifica strutturale.

Censito in catasto Fabbricati al Fg.n.35, Part.n.41, Sub. 2, Zc.2, Classe 2, Cat. A/3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1. Il tutto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali accessioni, pertinenze e servitù

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 41, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 19.200,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni, nonché le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 47.800,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 19.200,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 47.800,00
<i>adeguamenti e correzione della stima</i>	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 1.435,16
Spese condominiali insolute	€ 0,00
Cattivo stato di manutenzione	
(rif - quadro stima in funzione dello stato di manutenzione)	€ 9.656,47
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Costi per indagini strutturali, progettazione, prospezioni geologiche,	

esecuzione dei lavori ecc.

€ 15.000,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni

€ 19.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sora (FR) - Via San Giorgio, snc	71,00 mq	0,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
Valore di stima:					€ 19.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	20071022 Compravendita	20071022 Compravendita	unico
2	Doc Edilizia _ DIA 21072005	Doc Edilizia _ DIA 21072005 Prot 30683	unico
3	Contr Loc	Contratto di Locazione del 09.05.2006	unico
4	Fg 35 Part 41 Nota Compr 2004	Fg 35 Part 41 Nota Compr 2004	unico
5	Fg 35 Part 41 Nota Compr 2007	Fg 35 Part 41 Nota Compr 2007	unico
6	Fg35 Part 41 sub2 lsp lpot	Fg35 Part 41 sub2 lsp lpot	unico
7	Fg35 Part 41 sub2 Vis Stor	Fg35 Part 41 sub2 Vis Stor	unico
8	230420 USI CIVICI	230420 USI CIVICI	unico
9	REGLAZIO.REGISTRO UFFICIALE.2023.0543774	REGLAZIO.REGISTRO UFFICIALE.2023.0543774	unico

SCHEDE DI STIMA

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Scheda di Stima	Scheda di Stima	unico

PLANIMETRIE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Estr Mapp	Estratto di Mappa	unico
2	EL SUB	Elenco Subalterni	unico
3	EL PLN	Planimetria dei Subalterni	unico
4	PLN_CAT	Planimetria Catastale	unico
5	Rilievo	Rilievo dello stato di fatto	unico
6	Sovr PLN CAT Ortofoto	Sovrapposizione Plan. Catastale - Ortofoto	unico
7	PTPR TAV A	PTPR Tavola A	unico

8	PTPR TAV B	PTPR Tavola B	unico
9	PTPR TAV C	PTPR Tavola C	unico

FOTOGRAFIE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Fabbricato	Fabbricato Prospetto esterno	unico
2	Fabbricato	Fabbricato Prospetto esterno	unico
3	Percorso pedonale	Percorso pedonale	unico
4	Portone di ingresso	Portone di ingresso esterno	unico
5	Portone di accesso	Portone di accesso appartamento	unico
6	Ingresso	Ingresso	unico
7	Cucina	Cucina	unico
8	Cucina	Cucina apertura su parete	unico
9	Connettivo	Connettivo	unico
10	Connettivo	Connettivo	unico
11	Letto 1	Letto 1	unico
12	Letto 2	Letto 2	unico
13	Letto 2	Letto 2	unico
14	Bagno	Bagno	unico
15	Collettore imp termoidraulico	Collettore imp termoidraulico	unico
16	Quadro elettrico	Quadro elettrico	unico

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alvito Olindo