

**TRIBUNALE DI CASSINO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 162/2015**

**UDIENZA 11/05/2016**

\*\*\*\*\*

La Sottoscritta Dott. Arch. -----, con studio professionale in ----- (FR) -----  
-----, nell'udienza del 10/11/2015 veniva nominata C.T.U. nella procedura Esecutiva di cui all'oggetto e  
dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito veniva a conoscenza dei quesiti e  
delle disposizioni così come riportato nel verbale di giuramento a cui si fa integralmente riferimento.

-----

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI** : Con comunicazione all' esecutato inviata dal  
custode giudiziario Avv. ----- veniva fissato il primo sopralluogo di accesso agli immobili per il giorno  
21/01/2016 ore 9.30. Il giorno fissato veniva svolto sopralluogo presso l' immobile sito in Sora (FR) via  
Barca San Domenico N. 27 alla presenza del custode giudiziario, del figlio dell' esecutato, sig.re -----  
- e della ex coniuge sig.ra -----, residenti presso l' immobile, e del loro legale Avv. -----,  
procedendo ad identificazione, ispezione dell' immobile (VERBALE N. 1). Si veniva a conoscenza che l'  
esecutato ha dimora all' estero.

In pari data veniva svolto sopralluogo presso l' Ufficio tecnico del Comune di Sora onde acquisire  
copia di atti inerenti la regolarità edilizio/urbanistica dell' immobile (VERBALE N. 2) precedentemente  
richiesta con mail del 02/12/2015 e relativa comunicazione in merito del comune di Sora Prot. 45177 del  
09/12/2015 allegato in copia. Degli elaborati planimetrici relativi alla Concessione Edilizia ed al Condono  
Edilizio si estraeva copia.

Nel contempo il G.E. con provvedimento del 01/03/2016 autorizzava i sigg.ri -----  
ad abitare l' immobile.

A seguito dell' esame della documentazione tecnica estratta e dal confronto con lo stato dei luoghi  
emergevano delle difformità circa la consistenza del fabbricato. Ciò rendeva pertanto necessario esperire  
nuovo sopralluogo per rilievo metrico dettagliato.

Si contattava il custode giudiziario avendo invano tentato di prendere contatti con il figlio dell' esecutato. Il custode prendeva contatti con il legale avv. ----- apprendendo che per nuovo accesso era necessario autorizzazione del GIP per sopravvenute vicende giudiziarie del figlio dell' esecutato. Ottenuta l' autorizzazione e' stato svolto nuovo sopralluogo in data 18/04/2016 (VERBALE N. 3).

Per quanto sopra e' stato necessario richiedere N. 2 proroghe al deposito dell' elaborato peritale.

La relazione peritale e' stata rimessa in copia alla parte esecutata a mezzo pec del suo legale rappresentante, Avv.to ----- costituita in giudizio, e via pec/mail al custode giudiziario ed al legale rappresentante della parte precedente .

Cio' premesso si riportano di seguito le risultanze delle operazioni peritali.

### **QUESITO N. 1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI** : Il bene rientrante nella procedura esecutiva in oggetto e' sito nel comune di Sora (FR) e risulta identificato nell' atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 31/07/2015 ai NN 12871/10105 Rg.Rp. a favore della ----- e di seguito elencato:

- 1) Abitazione di tipo civile (A/2) in Sora (FR) via Barca San Domenico , piano T-1 , in Catasto al Foglio N. 47 particella 762 di vani 7.**

**CARATTERISTICHE GENERALI**: L' immobile sopra elencato e' sito nel comune di Sora (FR) via Barca San Domenico N. 27 in zona periferica dello stesso, ma interessata da sviluppo edilizio con residenze (a tipologia edilizia unifamiliari a uno o due piani fuori terra) ed attivita' commerciali ed artigianali. La zona risulta ben collegata al centro del comune da strada provinciale e comunale .

Dalla strada comunale Barca San Domenico si accede all' immobile tramite stretta stradina privata di servizio anche ad altre proprieta'. L' immobile sviluppa forma rettangolare allungata , insistente quasi totalmente sul lotto di pertinenza : sul fronte principale e' presente una ridotta area di pertinenza ( delimitata da recinzione in muro di blocchi ) destinata ad area parcheggio : da detta area si accede anche al garage mappale 1320 della stessa proprieta' ma non oggetto di pignoramento. Su uno dei lati lunghi e' presente un viale di accesso di larghezza circa ml. 4 , a confine con il fabbricato , che consente l' accesso ad altra proprieta' posta sul retro del fabbricato ( lotto intercluso); gli altri due lati sono a confine con terreni liberi da costruzioni : il lato di fondo e' delimitato da recinzione in muro in c.a. , l' altro risulta libero da recinzione.

Non risultano titoli in merito a tale servitu' di passaggio che presumibilmente deriva da accordi di vecchia data .



### **DATI CATASTALI - DI DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL' UNITA' IMMOBILIARE**

#### **DATI CATASTALI :**

- 2) L' immobile e' riportato nel NCEU di Frosinone al foglio **N. 47 particella 762 - piano T-1 - zona 2**  
- categoria **A/2 - classe 4 - consistenza vani 7 - rendita € 542,28 - intestata a -----**  
---- nata a **Sora (FR) il ----- usufruttuaria e ----- nato a Sora il -----**  
---- **nudo proprietario .**



#### **DATI DI DESCRIZIONE E CONSISTENZA :**

L' immobile, risulta costituito da un **fabbricato per civile abitazione** , ad un solo piano terra con copertura piana a terrazzo non coibentata, e da un limitrofo corpo di fabbrica, a distanza di circa ml. 1.50/1.60 dal fabbricato, adibito a **deposito (ex fienile)**.

**In aderenza a detto deposito e' presente altra struttura destinata a garage ed identificata con il mappale 1320 - C/2 - non inclusa nell' atto di pignoramento e pertanto non oggetto di stima. L' accesso a detto garage avviene dall' area di pertinenza antistante il fabbricato.** Il fabbricato ed il garage presentano struttura portante in muratura di blocchi , orizzontamenti in latero cemento , copertura a terrazzo non praticabile la residenza e copertura a tetto la cantina /deposito.



**IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA :** Risulta accessibile sia dall' area a parcheggio antistante che dal retro del fabbricato , esternamente si presenta quasi totalmente intonacato : all' interno alcuni vani sono ancora in corso di ultimazione. Risulta utilizzato come abitazione da parte della ex coniuge dell' esecutato e dal figlio di detti.

Articolato in unica abitazione all' interno pero' , tramite il posizionamento di una porta interna nel corridoio, l' immobile e' stato funzionalmente adibito in un piccolo appartamento ( zona con accesso dal fronte principale del fabbricato ove risiede il figlio dell' esecutato ) ed in un monolocale sul retro ( ove risiede l' ex coniuge dell' esecutato ) .



La parte antistante abitata dal figlio dell' esecutato presenta alcune stanze ( corridoio+cucina soggiorno ) recentemente ristrutturate, una parte in ampliamento non ancora terminata e rifinita, le camere da letto N. 2 con materiali di antica fattura.



Le condizioni di rifinitura sono di bassa qualità.

Con inizio dal portone posto sul fronte principale e con percorso in senso antiorario risulta la seguente articolazione funzionale :

**APPARTAMENTO** : ingresso/corridoio - soggiorno/pranzo/angolo cucina- wc non ultimato -camera ad uso deposito - camera da letto ( ex soggiorno ) – camera con wc ( sul fronte in corso di ultimazione ) – piccolo deposito esterno.

**MONOLOCALE** : cucina (EX camera da letto) con annessa ex veranda (ora chiusa ed inglobata a servizio della cucina) - wc – camera da letto.

**DEPOSITO ( ex fienile )** : Risulta ubicato a breve distanza dall' abitazione, circa Ml. 1.60 : di antica fattura si presenta in cattive condizioni anche statiche : articolato in N. 2 piani , accessibile il piano primo con sola scala in legno a pioli, presenta infiltrazioni dalla copertura che hanno determinato deterioramento del solaio di piano che presenta le armature a vista ed ossidate.

All' immobile adibito ad abitazione sono state apportate delle modifiche rispetto alla C.E. in sanatoria rispetto : con riferimento all' ALLEGATO N. 2 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON AMPLIAMENTI IN DIFFORMITA' si evidenziano le modifiche apportate e consistenti in :

- chiusura del portico antistante il fabbricato per ampliamento dell' abitazione ;
- chiusura della veranda, posta sul retro del fabbricato, per ampliamento dell' attuale cucina ;
- chiusura della zona di distacco tra fabbricato e deposito per realizzazione di locali ripostiglio – RIP. 1 e RIP. 2 ;
- realizzazione di locale destinato a ripostiglio – RIP. 3 - sul lato del fabbricato con struttura in muratura e solaio , piano di copertura, in travi di ferro e tavelloni .

Le difformità sopra elencate sono state realizzate in assenza di titolo edilizio e N.O. sismico (necessario poiché sono state apportate modifiche alla muratura portante con realizzazione di un pilastro sul lato del fabbricato ed ampliamento della fondazione e del cornicione sempre sul lato e sul fronte del fabbricato).

Con riferimento alla planimetria redatta **ALLEGATO N. 2** l' articolazione e la consistenza sono pari a ;

- **ABITAZIONE porzione conforme alla C.E. in sanatoria di** con altezza Ml. 2.90 :

INGRESSO/CORRIDOIO di Mq 18.50 netti

SOGGIORNO/PRANZO/CUCINA di Mq 25,00 netti

WC non ultimato	di MQ	6.15 netti
CUCINA (ex camera)	di MQ	17.00 netti
WC	di MQ	5.50 netti
CAMERA	di MQ	15.00 netti
CAMERA NON ULTIMATA	di MQ	14.60 netti
CAMERA	di MQ	16.50 netti



**TOTALE MQ 118.25 NETTI**

- **DEPOSITO , porzione conforme alla C.E. in sanatoria con** altezza media Ml. 2.90 risulta articolato in :

- DEPOSITO di MQ 24.20 netti

**TOTALE MQ 24,20 NETTI**

**La consistenza delle porzioni DIFFORMI dalla C.E. in sanatoria e' pari a :**

**ABITAZIONE + VERANDA MQ 31.10 LORDI**

**RIPOSTIGLI MQ 19.06 LORDI**

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti :

- PAVIMENTO in mattonelle di gres ceramico di colore chiaro parte di nuova fattura e parte datate;
- PAVIMENTI e RIVESTIMENTI in ceramica nel servizio igienico funzionante : l' altro servizio igienico si presenta privo di rifiniture e di impianti;
- PORTONE D' INGRESSO blindato IN ALLUMINIO
- PORTE INTERNE IN LEGNO
- INFISSI ESTERNI parte in alluminio con vetrocamera e parte in legno con vetro semplice con persiane
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO a mezzo di stufa a pellets
- IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia .
- IMPIANTO DI SMALTIMENTO con fossa settica.

Assente la coibentazione del solaio di copertura e delle pareti perimetrali e del solaio di calpestio a terra .

Pavimentazioni in battuto di cls nel Deposito , privo di intonaco ed infissi.



**COERENZE :** Immobile confina con : -----

salvo altri.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI :** Trattasi di immobile di proprieta' esclusiva in cui non e' presente alcuna gestione condominiale.

**QUESITO N. 2 - CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO .** I dati catastali riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione catastale.

**QUESITO N. 3 - NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO .** L' immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato ,; l' accatastamento riguarda le parti conformi alla C.E. in sanatoria.

**QUESITO N. 4 - NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO .** L' immobile non necessita di frazionamento.

**QUESITO N. 5 - TITOLARITA' DEL DIRITTO PIGNORATO .** L' area su cui insiste il fabbricato ( in catasto gia' Foglio 47 mappale 41) e' pervenuto all' esecutato in forza di atto di donazione notar -----  
-----i del 13/10/1980 trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 20/10/1980 al N.12817 da parte della sig.ra ----- nata a ----- e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte della stessa deceduta il -----

Risultano le seguenti formalita' pregiudizievoli :

- 1) ISCRIZIONE DEL 29/11/2001 ai NN. 18867/2807 nascente da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Sora del 22/11/2000 a favore di ----- Ipoteca di Lire 10.726.002;
- 2) ISCRIZIONE DEL 25/03/2003 ai NN 5130/1135 Rg.Rp. - NASCENTE DA IPOTECA LEGALE , RUOLO ESATTORIALE 12077 DEL 05/03/2003 a favore ----- contro -----  
----- su 172 del terreno in Sora (FR) in Catasto al Foglio N. 47 particella N. 41 ;

- 3) ISCRIZIONE del 19/08/2010 ai NN 17898/3277 nascente da mutuo fondiario a Favore -----  
----- mutuo di € 100.000,00 ipoteca di € 200.000,00;
- 4) ISCRIZIONE del 31/07/2015 ai NN. 12871/10105 nascente da pignoramento immobiliare a favore  
della -----

**QUESITO N. 6 – COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE** . Dall' esame della Certificazione ex art. 567  
c.p.c., Certificazione Notarile , si evidenzia la completezza della stessa .

**QUESITO N. 7 – UTILIZZAZIONE DEL BENE** . L' immobile ricade in zona esterna al centro urbano del  
comune di Sora, classificata dal PRG ZONA AGRICOLA. L' utilizzo residenziale e' conforme alle previsioni  
di Piano Regolatore.

**QUESITO N. 8 – REGOLARITA' URBANISTICA** : Dalle indagini svolte presso l' Ufficio Tecnico del Comune  
di Sora (FR) risulta quanto segue :

il corpo ad uso deposito (ex fienile) a duplice elevazione e' di antica data - ante 1967.

L' abitazione ( ad un solo piano terra ) unitamente al garage non oggetto di pignoramento sono state  
oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 . Per dette e' stata rilasciata  
la concessione Edilizia in Sanatoria N. 1281 del 19/02/2009 Prot. 7074

Rispetto alla C.E N. 1281 del 19/02/2009 Prot. 7074 al fabbricato sono state apportate modifiche con  
aumento di superficie utile e cubatura e precisamente , con riferimento all' ALLEGATO N. 2 :

- 1) AMPLIAMENTO SUL FRONTE DEL FABBRICATO CON CHIUSURA DEL PORTICO ANTISTANTE e della'  
area di proiezione del cornicione superiore sia frontalmente che lateralmente, per la realizzazione di  
camera con servizio igienico , dell' ingresso + chiusura veranda. **L' ampliamento sviluppa una  
superficie lorda di MQ 31.10 e la chiusura della veranda Mq 6.98 .**
- 2) AMPLIAMENTO con chiusura dello spazio presente fra l' abitazione ed il deposito secondo la  
proiezione del cornicione adibito a RIPOSTIGLIO 1 e RIPOSTIGLIO 2 , nonche' realizzazione di un  
piccolo vano RIPOSTIGLIO 3 ubicato fra il deposito ( ex fienile) e l' abitazione . L' ampliamento  
sviluppa una superficie lorda di **MQ 19.06 .**

3) REALIZZAZIONE IN AMPLIAMENTO DI UNA PORZIONE DI CORNICIONE in corrispondenza del vano letto con struttura in c.a. Detto e' stato in parte ancorato all' esistente cornicione e nello spigolo sostenuto da pilastro in c.a. L' ampliamento sviluppa una superficie lorda di MQ 1.45 .

Altre difformita' consistono nella realizzazione di un tramezzo all' interno nella zona corridoio e nella ex vano soggiorno, che possono essere regolarizzate con D.I.A. art. 36 del D.P.R. N. 380/01.

**Le nuove opere in ampliamento non possono essere sanate poiche' il lotto di terreno non ha cubatura residua da poter utilizzare e la destinazione dell' area e' AGRICOLA.**

Per esse occorre procedere al ripristino mediante con demolizione . Il costo e' pari a € 20.018,80 come di seguito

- |   |             |
|---|-------------|
| - Demolizioni mc 145.00 x € 101.44  | € 14.708,80 |
| - Carico e trasporto a discarica autorizzata di materiale demolito mc 165.00 x € 7.94     | € 1.310,10  |
| - Opere edili varie (spostamento portone/rimozione infissi/impianto elettrico ecc A CORPO | € 2.500,00  |
| - Oneri professionali per pratica comunale  | € 1.500,00  |

**TOTALE ONERI DEMOLIZIONE € 20.018,80**

**QUESITO N. 9 – FORMAZIONE DI LOTTI** . In base alle caratteristiche dei beni si e' proceduto alla FORMAZIONE DI N. 1 LOTTO come descritto al PUNTO N. 15 di seguito. Sul bene costituente il LOTTO N. 1 risultano le seguenti formalita' pregiudizievoli :

- 1) ISCRIZIONE DEL 29/11/2001 ai NN. 18867/2807 nascente da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Sora del 22/11/2000 a favore di -----Ipoteca di Lire 10.726.002;
- 2) ISCRIZIONE DEL 25/03/2003 ai NN 5130/1135 Rg.Rp. – NASCENTE DA IPOTECA LEGALE , RUOLO ESATTORIALE 12077 DEL 05/03/2003 a favore del ----- contro -----  
----- su 172 del terreno in Sora (FR9 in Catasto al Foglio N. 47 particella N. 41 ;
- 3) ISCRIZIONE del 19/08/2010 ai NN 17898/3277 nascente da mutuo fondiario a Favore -----  
----- , mutuo di € 100.000,00 ipoteca di € 200.000,00;
- 4) ISCRIZIONE del 31/07/2015 ai NN. 12871/10105 nascente da pignoramento immobiliare a favore della -----.

**QUESITO N. 10- BENI INDIVISI** . Trattasi di bene intestato ad unico proprietario.



**QUESITO N. 11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE** . Il fabbricato e' occupato ed utilizzato dal figlio dell' esecutato e dalla ex coniuge come abitazione principale a seguito di accordo in sede di separazione .

**QUESITO N. 12 - VALORE LOCATIVO DEL BENE** . Non si procede a determinazione del valore locativo stante l' utilizzo da parte di familiari del debitore .



**QUESITO N. 13 - ONERI GRAVANTI SUL BENE** . Sull' immobile e sul terreno non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilita' o indivisibilita', diritti demaniali, vincoli o oneri condominiali, atti di asservimento o cessioni di cubatura.

**QUESITO N. 14 - SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE** . L' immobile non ha spese di gestione condominiale trattandosi di edificio privato singolo. Lo stato di manutenzione dello stesso e' medio , essendo in uso corrente e continuo da parte di familiari ed ex dell' esecutato. Non si rendono al momento necessari interventi da manutenzione.



**QUESITO N. 15 - VALORE DEL BENE** : Il piu' probabile valore di mercato dell' immobile viene determinato con il criterio sintetico comparativo che tiene conto : 1) delle caratteristiche costruttive ed ubicazionali dell'immobile (zona periferica, taglio medio, tipologia ad abitazione singola , cattive condizioni di manutenzioni interne ed esterne); 2) dall' epoca di costruzione . Sulla base delle indagini svolte, delle informazioni assunte circa il mercato immobiliare della zona con acquisizione dei valori di mercato riportati per il comune di ----- dall' O.M.I. dell' Agenzia del Territorio, che per zone esterne/periferiche del comune - ZONA D1 ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE - prevedono valori di € 1.000,00-1.300,00/mq per civili abitazioni in buono stato di manutenzione, nonche' da dati reperiti presso agenzie di intermediazione, operatori del settore, uffici competenti, delle caratteristiche sopra specificate, tenuto conto della profonda crisi del settore immobiliare che sta determinando una forte diminuzione delle richieste con



conseguente contrazione ed abbassamento dei prezzi di vendita, si ritiene equo applicare il seguente valore di mercato :



**FABBRICATO Foglio N. 47 particella 762 di vani 7.**

PIANO TERRA ABITAZIONE	Mq 118.25 x € 680,00	€ 80.410,00
DEPOSITO	Mq 24,20 x € 350,00	€ 8.470,00

**TOTALE € 88.880,00**



**QUESITO N. 16 – FORMULAZIONE DEI LOTTI.** In base alle caratteristiche del bene si e' proceduto alla FORMAZIONE DI N. 1 LOTTO come di seguito.

**LOTTO N. 1 :** DIRITTI DI PROPRIETA' PER L' INTERO SULL' IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - SITO IN SORA (FR) VIA BARCA SAN DOMENICO, articolato in piano terra, con garage di pertinenza e con terreno e piccola corte esclusiva di pertinenza destinata a posto auto e verde. Sull' area di pertinenza laterale al fabbricato risulta un passaggio carrabile consolidato a favore del retrostante terreno mappale 41 ( altra proprieta' terreno incluso) e sulla corte antistante il fabbricato risulta il diritto di passaggio al garage mappale 1320 ( stessa proprieta' non oggetto di pignoramento ). In Catasto al Foglio **N. 47 particella 762 – piano T-1 – zona 2 – categoria A/2 – classe 4 – consistenza vani 7 – rendita € 542,28 - catastalmente intestata a ----- nata a ----- (FR) il ----- usufruttuaria e ----- nato a ----- il ----- nudo proprietario .**



Di consistenza netta pari a Mq 118.25 l' abitazione a piano terra e Mq 24,202 il deposito

A confine con : : -----salvo altri.

Oneri necessari per la demolizione delle parti difformi dalla C.E. in Sanatoria € 20.018,80

**VALORE LOTTO € 88.880,00**



**QUESITO N. 17 – ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE DEI BENI.** Per l' immobile e' stato redatto

A.P.E. allegato alla Perizia di Stima. **La classe Energetica dell' immobile e' G.**

LI 27/04/2016

IL C.T.U.



Dott.Arch.-----