TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Lorenzo Sandulli
R.G.E.I. n. 33/2025

Con decreto di fissazione della prima udienza di comparizione e di nomina degli ausiliari del 02/09/2025, il sottoscritto **Ing. Lucio Giovannone** , con studio in Arpino (FR) alla Via Bartolone n.17 – c.a.p 03033, email giovannonelucio@gmail.com - pec luciogiovannone@pec.it, Tel. 366.3556919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., ed in data 08/09/2025 accettava l'incarico telematicamente.

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
Perizia di stima e formazione dei lotti

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene N° 1 - Appartamento Sito in Sora (FR) alla via Dante Alighieri n.39, posto al piano primo;

Il lotto è costituito dal seguente bene:

BENE LOTTIZZATO

Lotto N° 1 (unico) - Bene N°1

STIMA e 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 del seguente lotto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1- (unico)

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 1 - Appartamento Sito in Sora (FR) alla via Dante Alighieri n.39, posto al piano primo;

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Sora (Fr), in area urbana, in via Dante Alighieri n.39, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.55, part.lla n.1170 sub.5, Cat A/2 *(Abitazioni di tipo civile),* Classe 2, Consistenza 5.5 vani, Superficie catastale mq 159,00, Rendita € 355,06, **il tutto con diritto di proprietà in capo a *************, e diritto di usufrutto in capo a ************ che risulta deceduta a Sora il 29-09-2009- atto n. 294IIB;**

Ubicato al piano PRIMO di un complesso edilizio composto da 3 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura con tetto a padiglione.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di un portone condominiale su via Dante Alighieri al civico n. 39 che si raggiunge attraverso due rampe della scala condominiale; tale scala inoltre, è a servizio, dell'appartamento in adiacenza all'immobile oggetto della presente perizia, e di altri due appartamenti situati al secondo piano.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento usato come civile abitazione, arredato, e dotato di tutti gli impianti elettrici, idrici, termici e sanitari; è costituito da un ingresso e disimpegno con balcone, soggiorno con balcone e due finestre , studio con finestra, cucina- pranzo con balcone e 2 finestre, bagno con finestra, camera da letto con finestra , e camera da letto con balcone ed una finestra; di forma planimetrica regolare con una buona distribuzione degli spazi interni; l'altezza libera è pari a circa mt 3,30.

L'Area netta interna è pari a circa	Ani	=135.29 mq;
L'Area lorda interna è pari a circa	Ali	=152.96 mq;
L'Area lorda esterna è pari a circa	Ale	=22.00 mq; *(riferita all'area dei balconi)*

Per la determinazione delle superfici commerciali si ragguagliano le aree lorde esterne (Ale) con il coefficiente 0.33 alle aree lorde interne (Ali):

L'Area Commerciale è pari a **Alc**= 152.96+(0.33x22.00) = 152.96+7.26=**160.22**mq

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilia n. 162 rilasciata dal Comune di Sora (FR) in data 27-11-1958; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

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

- ********** (Proprietà 1/1)

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

- ********** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina a nord con affaccio su Via Giovanni Giuriati, ad ovest con affaccio su corte condominiale di altro complesso edilizio, a sud con il sub.4 (appartamento adiacente) e vano scala condominiale, ad est con affaccio su Via Dante Alighieri, salvo altri.

CONSISTENZA

Appartamento al piano Primo:

Altezza libera è pari a circa	hl	=3,30 mt.
L'Area netta interna è pari a circa	Ani	=135.29 mq;
L'Area lorda interna è pari a circa	Ali	=152.96 mq;
L'Area lorda esterna è pari a circa	Ale	=22.00 mq; *(riferita all'area dei balconi)*

Per la determinazione delle superfici commerciali si ragguagliano le aree lorde esterne (Ale) con il coefficiente 0.33 alle aree lorde interne (Ali):

L'Area Commerciale è pari a **Alc**= 152.96+(0.33x22.00) = 152.96+7.26=**160.22**mq

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo;

Le parti comuni sono individuate nel perimetro della scala condominiale, che da l'accesso alle due unità immobiliari situate al primo piano, e alle due unità immobiliari situate al secondo piano;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico **30/06/1987**	********** 1/3 ********** 1/3 ********** 1/3	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 168, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2, CL.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 0.60 Piano 1
Dall'impianto meccanografico **30/06/1987** al **27/01/1990**	********** 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 168, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2, CL.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 0.60 Piano 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **27/01/1990** al **09/07/2013**	********** 1/1 ********** (usufrutto)	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 168, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2, CL.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 0.60 Piano 1
Dal **09/07/2013** al **22/10/2025**	********** 1/1 ********** (usufrutto)	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 1170, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2, CL.2, Cons. 5.5 vani Rendita € 355.06 Piano 1

Assume l'attuale consistenza per VARIAZIONE del 09/07/2013 Pratica n. FR0121792 in atti dal 09/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n .23941.1/2013)

I titolari catastali corrispondono 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
	55	**1170**	**5**	**1**	**A/2**	**2**	**5.5 vani**	**159**	**€ 355.06**	**1**	

CORRISPONDENZA CATASTALE

NON SUSSITE la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, con differenze che rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo;

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un portone condominiale in legno;

Le pareti ed il soffitto dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in marmittoni in tutte le stanze ad esclusione del bagno che ha il pavimento ed il rivestimento in ceramica; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La porta di accesso è in legno, cosi come tutti gli infissi esterni e le porte interne; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

Gli impianti elettrico, idrico, termico e sanitario hanno uno stato di conservazione che appare sufficiente all'uso quotidiano; Necessitano di straordinari interventi di manutenzione;

PARTI COMUNI

NON c'è distinzione di una area pertinenziale distinta con un eventuale subalterno in modo da individuare un "BENE COMUNE NON CENSIBILE. **La scala condominiale non è identificata catastalmente come BCNC (Bene Comune non Censibile).**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sora, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma rettangolare, con asse maggiore orientato nella direzione nord sud; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un portone condominiale in legno;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da un edificio con tre livelli fuori terra, confinante a nord e ad est con la pubblica strada mentre a sud è in aderenza per il solo piano terreno ad un altro complesso immobiliare, infine ad ovest confina con la corte di un terzo complesso immobiliare;

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione;

La finitura esterna è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a falde inclinate del tipo a padiglione, hanno come manto di copertura tegole in laterizio.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento usato come civile abitazione, arredato, e dotato di tutti gli impianti elettrici, idrici, termici e sanitari; è costituito da un ingresso e disimpegno con balcone, soggiorno con balcone e due finestre , studio con finestra, cucina-pranzo con balcone e 2 finestre, bagno con finestra, camera da letto con finestra , e camera da letto con balcone ed una finestra; di forma planimetrica regolare con una buona distribuzione degli spazi interni; l'altezza libera è pari a circa mt 3,30.
L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un portone condominiale in legno; Le pareti ed il soffitto dell'appartamento sono intonacati e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tinteggiati; La pavimentazione è in marmittoni in tutte le stanze ad esclusione del bagno che ha il pavimento ed il rivestimento in ceramica; La porta di accesso è in legno, cosi come tutti gli infissi esterni e le porte interne;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è arredata;
All'interno ci sono tutti gli arredi funzionali all'uso quotidiano della abitazione.
L'unita immobiliare è attualmente utilizzata come abitazione principale dell'esecutato;
Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
20/01/1958	********** ********** **********	**COMPRAVENDITA TERRENO** Rogante: Notaio – P. Parisella – Sora Data: 20-01-1958 Registrato a Sora il 25.01.1958 al n. 851
27/01/1990	********** (1/1)	**DIVISIONE IMMOBILE** Rogante: Notaio – Antonio Venditti – Sora Data: 27-01-1990 Repertorio n.: 17139 Raccolta n.: 4529
27/01/1990	********** (1/1) ********** (usufrutto)	**DONAZIONE IMMOBILE** Rogante: Notaio – Antonio Venditti – Sora Data: 27-01-1990 Repertorio n.: 17141 Raccolta n.: 4530

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio sono pervenuti a **********, ********* e ********** con Atto di Compravendita, per Notaio P. Parisella di Sora del 20-01-1958 registrato a Sora il 25-01-1958 al n.851 da Campoli Giacomo;

con Atto di Divisione per Notaio Venditti Antonio in data 27-01-1990 repertorio n. 17139 raccolta n. 4529, ********** con bonaria divisione del fabbricato gli si attribuisce la terza quota consistente in un appartamento distinto in catasto fabbricati al Comune di Sora fg.n.55 part.n.168 sub n. 3 in via Dante Alighieri n.39 al piano primo cat. A/2, Cl.2 vani 5,5, R.C.L. € 0.60;

con Atto di Donazione per Notaio Venditti Antonio in data 27-01-1990 repertorio n. 17141 raccolta n. 4530, ********** dona al congiunto figlio ********** riservandone espressamente l'usufrutto in proprio favore, sua vita natural durante, la nuda proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'appartamento distinto in catasto fabbricati al Comune di Sora fg.n.55 part.n.168 sub n. 3 in via Dante Alighieri n.39 al piano primo cat. A/2, Cl.2 vani 5,5, R.C.L. € 0.60;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone alla data del 12-01-2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, che si elencano in forma sintetica:

ISCRIZIONE del 12/08/2015 - Registro Particolare 1850 Registro Generale 13758 Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 78308/26201 del 07/08/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 06/06/2018 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 9317
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3375/4718 del 05/06/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE del 06/02/2024 - Registro Particolare 193 Registro Generale 2271
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5504/4724 del 05/02/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 05/05/2025 - Registro Particolare 6617 Registro Generale 8254
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1222 del 09/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n.162 rilasciata dal Comune di Sora (FR) il 27-11-1958; **Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sora.**

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto per l'immobile oggetto di stima non è stato chiesto il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO; La licenza edilizia n. 162 del 27-11-1958 veniva rilasciata per la realizzazione di un edificio a destinazione ARTIGIANALE/INDUSTRIALE per tutti i livelli e tutte le unità immobiliari;

Sentito il Responsabile Tecnico del Comune di Sora, l'abuso può essere sanato ai sensi *Decreto-legge Salva Casa n. 69 del 29 maggio 2024 convertito in Legge 24 luglio 2024, n. 105*; La norma semplifica il cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare, purché sia compatibile con l'uso prevalente all'interno dell'edificio e con le normative urbanistiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vigenti.
I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima;

Il Certificato di abitabilità non è stato rilasciato;

Non è stato possibile recuperare dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza della costituzione di un Condominio.
Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri Condominiali.
Non si é a conoscenza della presenza di un Regolamento Condominiale.

STIMA e 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1 (UNICO)

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Dante Alighieri n.39

Appartamento sito nel Comune di Sora (Fr), in area urbana, in via Dante Alighieri n.39, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.55, part.lla n.1170 sub.5, Cat A/2 *(Abitazioni di tipo civile),* Classe 2, Consistenza 5.5 vani, Superficie catastale mq 159,00, Rendita € 355,06, il tutto con diritto di proprietà in capo a **********, e diritto di usufrutto in capo a ********** che risulta deceduta a Sora il 29-09-2009- atto n. 294IIB;

Ubicato al piano PRIMO di un complesso edilizio composto da 3 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura con tetto a padiglione.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di un portone condominiale su via Dante Alighieri al civico n. 39 che si raggiunge attraverso due rampe della scala condominiale; tale scala inoltre, è a servizio, dell'appartamento in adiacenza all'immobile oggetto della presente perizia, e di altri due appartamenti situati al secondo piano.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento usato come civile abitazione, arredato, e dotato di tutti gli impianti elettrici, idrici, termici e sanitari; è costituito da un ingresso e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

disimpegno con balcone, soggiorno con balcone e due finestre , studio con finestra, cucina-pranzo con balcone e 2 finestre, bagno con finestra, camera da letto con finestra , e camera da letto con balcone ed una finestra; di forma planimetrica regolare con una buona distribuzione degli spazi interni; l'altezza libera è pari a circa mt 3,30.

L'Area netta interna è pari a circa Ani =135.29 mq;
L'Area lorda interna è pari a circa Ali =152.96 mq;
L'Area lorda esterna è pari a circa Ale =22.00 mq; *(riferita all'area dei balconi)*

Per la determinazione delle superfici commerciali si ragguagliano le aree lorde esterne (Ale) con il coefficiente 0.33 alle aree lorde interne (Ali):

L'Area Commerciale è pari a **Alc**= 152.96+(0.33x22.00) = 152.96+7.26=**160.22**mq
Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilia n. 162 rilasciata dal Comune di Sora (FR) in data 27-11-1958; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.55, part.lla n.1170 sub.5, Cat A/2 *(Abitazioni di tipo civile),* Classe 2, Consistenza 5.5 vani, Superficie catastale mq 159,00, Rendita € 355,06;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: €130.000,00 *(centotrentamila//00)*

Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.

Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 139.271,54 (centotrentanovemiladuecentosettantuno//54);

Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni ed in cifra tonda è pari ad €. 130.000,00 (centotrentamila//00);

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Sora (FR) – Via Dante Alighieri n.39	160.22 mq	811.38 €/mq	€ 130.000,00	100,00	€ 130.000,00
				Valore di stima:	130.000,00

Valore finale di stima: €130.000,00 (centotrentamila//00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala quanto segue:

BENE 1: per l'unità immobiliare oggetto di stima si segnalano le seguenti particolarità:

1. diritto di proprietà in capo a **********, e diritto di usufrutto in capo a ********** che risulta deceduta a Sora il 29-09-2009- atto n. 294IIB; quindi secondo l'Art. 1014 c.c. l'usufrutto si estingue, tra l'altro, per morte dell'usufruttuario e secondo l'Art. 1016 c.c. la proprietà si consolida quando usufrutto e nuda proprietà si riuniscono nella stessa persona**. E' necessaria la voltura catastale per la Riunione di Usufrutto per morte dell'usufruttuario.**
2. L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n.162 rilasciata dal Comune di Sora (FR) il 27-11-1958; **L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito** in quanto per l'immobile oggetto di stima non e stato chiesto il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO; La licenza edilizia n. 162 del 27-11-1958 veniva rilasciata per la realizzazione di un edificio a destinazione ARTIGIANALE/INDUSTRIALE per tutti i livelli e tutte le unità immobiliari; attualmente l'edificio è utilizzato come Civile Abitazione dall'esecutato;
3. NON SUSSITE la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, con differenze che rappresentano variazioni essenziali. **E' necessario un aggiornamento della planimetria catastale**;
4. Non è stato possibile recuperare dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.
5. Il Certificato di abitabilità non è stato rilasciato;

Allegati:

- Scheda per la determinazione del VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE
- stralcio catastale planimetrico
- rilievo dello stato di fatto
- planimetria catastale
- visure catastali storiche
- atto notarile di divisione
- atto notarile di donazione
- certificato di morte di **********
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica

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.

Arpino, li 12/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lucio Giovannone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009