

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Folco Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2017 del R.G.E. riunita con l'Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	4
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	7
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	7
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	8
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	9
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	10
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	11



Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	11
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	12
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	12
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	14
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	17
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	20
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	23



INCARICO

All'udienza del 20/07/2017, il sottoscritto Geom. Di Folco Attilio, con studio in Via Torino, 9 - 03039 - Sora (FR), email attiliodifolco@inwind.it, PEC attilio.difolco@geopec.it, Tel. 3384327470, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2017 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 Sferracavallo 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41,716523 N 13,620427 E)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T (Coord. Geografiche: 41,716523 N 13,620427 E)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T (Coord. Geografiche: 41,716523 N 13,620427 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione in Sora (FR) alla Via Sferracavallo n. 2, a piano primo con ingresso dal piano terra con scala esclusiva. E' composto da cucina, soggiorno, due camere, corridoio, stanzino, bagno, w.c. e balcone. La struttura portante è in blocchi pieni squadri di cemento a piano terra e blocchi squadri di tufo a piano primo, la copertura è in legno e tegole non praticabile.

L'accesso al fabbricato è pedonale, come risulta in loco dalla Strada Sferracavallo si transita sulla particella 2956 Fog. 38 di altra ditta, si prosegue sulla particella 1584 Fog. 38 di altra ditta, lungo il confine a fianco della particella 1330 e 1503 Fog. 38 di altre ditte, su una striscia larga metri 1,40 delimitata da paletti di ferro alti cm 92 cementati al suolo e uniti con una catena di plastica. A seguire davanti il fabbricato particella 1504 Fog. 38 per l'accesso ai locali a piano terra, poi di lato fino ad arrivare alla scala di accesso per l'abitazione a piano primo.

Non è consentito l'accesso e la sosta delle autovetture sull'area della particella 1584 Fog. 38 di altra ditta che circonda il fabbricato n. 1504 Fog. 38 oggetto di esecuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2,
PIANO T**

Locale a piano terra composto da un locale principale della superficie utile di mq 39,70 con adiacente area sottoscala uso rimessa.

L'accesso al fabbricato è pedonale, come risulta in loco dalla Strada Sferracavallo si transita sulla particella 2956 Fog. 38 di altra ditta, si prosegue sulla particella 1584 Fog. 38 di altra ditta, lungo il confine a fianco della particella 1330 e 1503 Fog. 38 di altre ditte, su una striscia larga metri 1,40 delimitata da paletti di ferro alti cm 92 cementati al suolo e uniti con una catena di plastica. A seguire davanti il fabbricato particella 1504 Fog. 38 per l'accesso ai locali a piano terra, poi di lato fino ad arrivare alla scala di accesso per l'abitazione a piano primo.

Non è consentito l'accesso e la sosta delle autovetture sull'area della particella 1584 Fog. 38 di altra ditta che circonda il fabbricato n. 1504 Fog. 38 oggetto di esecuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2,
PIANO T**

Locale a piano terra composto da un locale principale della superficie utile di mq 21,40 con adiacente locale rimessa.

L'accesso al fabbricato è pedonale, come risulta in loco dalla Strada Sferracavallo si transita sulla particella 2956 Fog. 38 di altra ditta, si prosegue sulla particella 1584 Fog. 38 di altra ditta, lungo il confine a fianco della particella 1330 e 1503 Fog. 38 di altre ditte, su una striscia larga metri 1,40 delimitata da paletti di ferro alti cm 92 cementati al suolo e uniti con una catena di plastica. A seguire davanti il fabbricato particella 1504 Fog. 38 per l'accesso ai locali a piano terra, poi di lato fino ad arrivare alla scala di accesso per l'abitazione a piano primo.

Non è consentito l'accesso e la sosta delle autovetture sull'area della particella 1584 Fog. 38 di altra ditta che circonda il fabbricato n. 1504 Fog. 38 oggetto di esecuzione.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si allega la nuova planimetria e relativa visura catastale.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si allega la nuova planimetria e relativa visura catastale.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si allega nuova planimetria e relativa visura catastale.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO 1

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)

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO T

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)

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

L'immobile confina con particella 1584 Fog. 38 a più lati, particella 778 Fog. 38, particella 1503 Fog. 38, salvo altri.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

L'immobile confina con particella 1584 Fog. 38 a più lati, particella 778 Fog.38, stessa ditta, salvo altri.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

L'immobile confina con particella 1584 Fog. 38, stessa ditta, particella 778 Fog. 38, particella 1503 Fog. 38, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,85 mq	106,77 mq	1	106,77 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	10,85 mq	10,85 mq	0.25	2,71 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				109,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Negozio	39,70 mq	48,90 mq	1	48,90 mq	2,89 m	T
Accessori sottoscala	8,39 mq	16,70 mq	0,20	3,34 mq	2,89 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	21,40 mq	26,90 mq	1	26,90 mq	3,50 m	Terra
Rimessa	10,60 mq	14,30 mq	0,20	2,86 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				29,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1504, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano Primo
Dal 26/06/2008 al 29/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1504, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 511,29 Piano Primo



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1504, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 48 Rendita € 1.653,49 Piano Terra
Dal 26/06/2008 al 29/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1504, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 48 Superficie catastale 59 mq Rendita € 1.653,49 Piano Terra

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1504, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 33 Rendita € 1.136,77 Piano Terra
Dal 26/06/2008 al 29/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1504, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 33 Superficie catastale 36 mq Rendita € 1.136,77 Piano Terra

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1504	4	1	A2	4	5,5	115 mq	511,29 €	1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non era corrispondente alla planimetria catastale, all'interno di una camera è stato ricavato un ripostiglio con tramezzatura in cartongesso, il tutto senza variazione della superficie utile. E' stata presentata nuova planimetria in catasto con pratica DOCFA con denuncia di variazione. Si allega copia della nuova planimetria e visura catastale aggiornata.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1504	3	1	C1	8	48	59 mq	1653,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non era corrispondente alla planimetria catastale, è stato realizzato un muro con porta e finestra, una nuova pavimentazione, la sostituzione di una finestra e controsoffittatura in cartongesso abbassando l'altezza utile interna del locale, sono stati altresì realizzati due tramezzi nel vano sottoscala adiacente. Non c'è stato alcun aumento della superficie utile del fabbricato. E' stata presentata nuova planimetria in catasto con pratica DOCFA con denuncia di variazione. Si allega copia della nuova planimetria e visura catastale aggiornata.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	1504	2	1	C1	8	33	36 mq	1136,77 €	T	

Corrispondenza catastale



Lo stato dei luoghi non era corrispondente alla planimetria catastale, è stato realizzato un tramezzo in cartongesso realizzando una zona adibita a rimessa in cui è anche ubicato un bruciatore che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione a piano primo. Non c'è stato alcun aumento della superficie utile del fabbricato. E' stata presentata nuova planimetria in catasto con pratica DOCFA con denuncia di variazione. Si allega copia della nuova planimetria e visura catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

Il fabbricato esternamente è fatiscente, solo la parte anteriore è intonacata, la parete lato est e lato sud sono al grezzo. La parete ovest è in aderenza ad altro fabbricato. Gli impianti e il tetto sono da revisionare.

L'appartamento di civile abitazione è in discrete condizioni, ha pavimento in gres, porte di legno, infissi in legno con vetro unico e avvolgibili. La copertura in legno e tegole è vetusta. Ha l'impianto di riscaldamento alimentato da un bruciatore situato a piano terra.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Il locale ha pavimento in parquet laminato, pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Il locale è pavimentato e intonacato, ha un adiacente spazio uso rimessa in cui è ubicato il bruciatore che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione a piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

Il fabbricato non risulta gravato da vincoli architettonici o paesaggistici, storici ecc. né risulta gravato da usi civici.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Il fabbricato non risulta gravato da vincoli architettonici o paesaggistici, storici ecc. né risulta gravato da usi civici.



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO T

Il fabbricato non risulta gravato da vincoli architettonici o paesaggistici, storici ecc. né risulta gravato da usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO 1

L'appartamento è occupato dai debitori e dai loro famigliari.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO T

Il locale è occupato dai debitori e dai loro famigliari.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO T

Il locale è occupato dai debitori e dai loro famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1966 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Monaco Mario	02/05/1966		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	16/05/1966	14468	15681
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	10/05/1966	690	
Dal 26/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	26/06/2008	317973	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/06/2008	9721	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	26/06/2008	2606	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Oltre il ventennio la proprietà della particella su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta al venditore **** Omissis **** per la piena proprietà in quanto bene personale per averlo edificato su terreno pervenutogli per atto di donazione da **** Omissis ****, e **** Omissis **** Notaio Monaco Mario del 02/05/1966 Reg. UR Sora in data 10/05/1966 n. 690 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 16/05/1966 ai nn. 14468/15681 di formalità.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati **** Omissis **** proprietario per 1/2 e **** Omissis **** proprietaria per 1/2 per compravendita da **** Omissis **** con atto Notaio Labate Roberto con sede in Sora, del 26/06/2008 Rep. 317973/52935 trascritto a Frosinone il 27/06/2008 n. 9721 Reg. UR Sora in data 26/06/2008 N. 2606.



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLLO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1966 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Monaco Mario	02/05/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	16/05/1966	14468	15681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	10/05/1966	690	
Dal 26/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	26/06/2008	317973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/06/2008	9721	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	26/06/2008	2606	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Oltre il ventennio la proprietà della particella su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta al venditore **** Omissis **** per la piena proprietà in quanto bene personale per averlo edificato su terreno pervenutogli per atto di donazione da **** Omissis ****, e **** Omissis **** Notaio Monaco Mario del 02/05/1966 Reg. UR Sora in data 10/05/1966 n. 690 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 16/05/1966 ai nn. 14468/15681 di formalità.



L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati **** Omissis **** proprietario per 1/2 e **** Omissis **** proprietaria per 1/2 per compravendita da **** Omissis **** con atto Notaio Labate Roberto con sede in Sora, del 26/06/2008 Rep. 317973/52935 trascritto a Frosinone il 27/06/2008 n. 9721 Reg. UR Sora in data 26/06/2008 N. 2606.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1966 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Monaco Mario	02/05/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	16/05/1966	14468	15681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sora	10/05/1966	690			
Dal 26/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	26/06/2008	317973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/06/2008	9721	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sora	26/06/2008	2606			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Oltre il ventennio la proprietà della particella su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta al venditore **** Omissis **** per la piena proprietà in quanto bene personale per averlo edificato su terreno pervenutogli per atto di donazione da **** Omissis ****, e **** Omissis **** Notaio Monaco Mario del 02/05/1966 Reg. UR Sora in data 10/05/1966 n. 690 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 16/05/1966 ai nn. 14468/15681 di formalità.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati **** Omissis **** proprietario per 1/2 e **** Omissis **** proprietaria per 1/2 per compravendita da **** Omissis **** con atto Notaio Labate Roberto con sede in Sora, del 26/06/2008 Rep. 317973/52935 trascritto a Frosinone il 27/06/2008 n. 9721 Reg. UR Sora in data 26/06/2008 N. 2606.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 27/06/2008
Reg. gen. 14287 - Reg. part. 2573
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,65 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 31793/52935
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 27/05/2016
Reg. gen. 8970 - Reg. part. 1411
Quota: 1/1
Importo: € 51.723,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.861,66
Rogante: Equitalia Sud
Data: 27/05/2016

Trascrizioni



- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 05/06/2017
Reg. gen. 8657 - Reg. part. 6617
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 02/03/2022
Reg. gen. 3409 - Reg. part. 2726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note:

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 27/06/2008
Reg. gen. 14287 - Reg. part. 2573
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,65 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 31793/52935
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 27/05/2016
Reg. gen. 8970 - Reg. part. 1411
Quota: 1/1
Importo: € 51.723,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.861,66
Rogante: Equitalia Sud
Data: 27/05/2016
Note:

Trascrizioni



- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 05/06/2017
Reg. gen. 8657 - Reg. part. 6617
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 02/03/2022
Reg. gen. 3409 - Reg. part. 2726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note:

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Frosinone il 27/06/2008
Reg. gen. 14287 - Reg. part. 2573
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,65 %
Rogante: Labate Roberto
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 31793/52935
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Frosinone il 27/05/2016
Reg. gen. 8970 - Reg. part. 1411
Quota: 1/1
Importo: € 51.723,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.861,66
Rogante: Equitalia Sud
Data: 27/05/2016

Trascrizioni



- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 05/06/2017
Reg. gen. 8657 - Reg. part. 6617
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 02/03/2022
Reg. gen. 3409 - Reg. part. 2726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note:

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO 1

Come dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita del 26/06/2008 Notaio Labate Roberto di Sora il fabbricato è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati:

-Richiesta di autorizzazione per la costruzione di un fabbricato a duplice elevazione ad uso civile abitazione per il piano superiore con annesso locale da adibirsi ad autorimessa presentata in data 12/03/1964 N. 3788 da **** Omissis ****. Progetto a cura del geom. **** Omissis **** respinto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25/03/1964;

Si allega copia documentazione reperita presso l'Area Urbanistica del Comune.

-Richiesta di autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad un solo piano ad uso di autorimessa presentata da **** Omissis ****. Progetto a cura del geom. **** Omissis **** approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 03/06/1964 con rilascio di Licenza N. 301/1964 Prot. 13313.

Si allega copia documentazione reperita presso l'Area Urbanistica del Comune.

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.

La situazione interna non corrisponde a quella catastale, risultano realizzati senza titolo dei tramezzi interni in cartongesso. Non risulta comunque alcun aumento di superficie utile o di volume. E' stata presentata variazione catastale per l'aggiornamento. Per sanare l'abuso sarà necessario presentare richiesta al Comune.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Come dichiarato nell'atto di compravendita del 26/06/2008 Notalio Labate Roberto il fabbricato è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati:

-Richiesta di autorizzazione per la costruzione di un fabbricato a duplice elevazione ad uso civile abitazione per il piano superiore con annesso locale da adibirsi ad autorimessa presentata in data 12/03/1964 N. 3788 da **** Omissis ****. Progetto a cura del geom. **** Omissis **** respinto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25/03/1964;

Si allega copia documentazione reperita presso l'Area Urbanistica del Comune.

-Richiesta di autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad un solo piano ad uso di autorimessa presentata da **** Omissis ****. Progetto a cura del geom. **** Omissis **** approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 03/06/1964 con rilascio di Licenza N. 301/1964 Prot. 13313.

Si allega copia documentazione reperita presso l'Area Urbanistica del Comune.

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.

Nel sopralluogo fatto il giorno 19/06/2023 è emerso che nel locale a piano terra già adibito ad autolavaggio sono stati eseguiti lavori interni senza autorizzazione consistenti in un muro di mattoni forati all'ingresso del locale con interposta porta di ingresso e una finestra. Oltre questo è stata sostituita la finestra fissa alla parete lato est con una finestra apribile a due ante. All'interno risulta realizzato un pavimento in parquet laminato e un controsoffitto in cartongesso abbassando l'altezza utile interna del locale.

Tali opere sono sanabili sarà pertanto possibile presentare richiesta al Comune.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SFERRACAVALLO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come dichiarato nell'atto di compravendita il fabbricato è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati:

-Richiesta di autorizzazione per la costruzione di un fabbricato a duplice elevazione ad uso civile abitazione per il piano superiore con annesso locale da adibirsi ad autorimessa presentata in data 12/03/1964 N. 3788 da **** Omissis ****. Progetto a cura del geom. **** Omissis **** respinto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25/03/1964;

Si allega copia documentazione reperita presso l'Area Urbanistica del Comune.

-Richiesta di autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad un solo piano ad uso di autorimessa presentata da **** Omissis ****. Progetto a cura del geom. **** Omissis **** approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 03/06/1964 con rilascio di Licenza N. 301/1964 Prot. 13313.

Si allega copia documentazione reperita presso l'Area Urbanistica del Comune.

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.

La situazione interna non corrisponde a quella catastale, risulta realizzato senza titolo un tramezzo interno in cartongesso diminuendo la superficie della parte anteriore per ricavare un locale rimessa in cui è ubicato il bruciatore che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione a piano primo. Non risulta comunque alcun aumento di superficie utile o di volume. E' stata presentata variazione catastale per l'aggiornamento. Per sanare l'abuso sarà necessario presentare richiesta al Comune.

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.

Riguardo la formazione dei lotti in considerazione alla reale destinazione dei locali a piano terra e dell'appartamento di abitazione sovrastante, si ritiene che ai fini della commerciabilità sia opportuno non fare più lotti in quanto, lo spazio antistante il fabbricato è di altra ditta ed è precluso l'ingresso alle autovetture e la loro sosta.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1

Appartamento di civile abitazione in Sora (FR) alla Via Sferracavallo n. 2, a piano primo con ingresso dal piano terra con scala esclusiva. E' composto da cucina, soggiorno, due camere, corridoio, stanzino, bagno, w.c. e balcone. La struttura portante è in blocchi pieni squadrati di cemento a piano terra e blocchi squadrati di tufo a piano primo, la copertura è in legno e tegole non praticabile. L'accesso al fabbricato è pedonale, come risulta in loco dalla Strada Sferracavallo si transita sulla particella 2956 Fog. 38 di altra ditta, si prosegue sulla particella 1584 Fog. 38 di altra ditta, lungo il confine a fianco della particella 1330 e 1503 Fog. 38 di altre ditte, su una striscia larga metri 1,40 delimitata da paletti di ferro alti cm 92 cementati al suolo e uniti con una catena di plastica. A seguire davanti il fabbricato particella 1504 Fog. 38 per l'accesso ai locali a piano terra, poi di lato fino ad arrivare alla scala di accesso per l'abitazione a piano primo. Non è consentito l'accesso e la sosta delle autovetture sull'area della particella 1584 Fog. 38 di altra ditta che circonda il fabbricato n. 1504 Fog. 38 oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1504, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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



Valore di stima del bene: € 76.636,00

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T

Locale a piano terra composto da un locale principale della superficie utile di mq 39,70 con adiacente area sottoscala uso rimessa. L'accesso al fabbricato è pedonale, come risulta in loco dalla Strada Sferracavallo si transita sulla particella 2956 Fog. 38 di altra ditta, si prosegue sulla particella 1584 Fog. 38 di altra ditta, lungo il confine a fianco della particella 1330 e 1503 Fog. 38 di altre ditte, su una striscia larga metri 1,40 delimitata da paletti di ferro alti cm 92 cementati al suolo e uniti con una catena di plastica. A seguire davanti il fabbricato particella 1504 Fog. 38 per l'accesso ai locali a piano terra, poi di lato fino ad arrivare alla scala di accesso per l'abitazione a piano primo. Non è consentito l'accesso e la sosta delle autovetture sull'area della particella 1584 Fog. 38 di altra ditta che circonda il fabbricato n. 1504 Fog. 38 oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1504, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 44.404,00

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T

Locale a piano terra composto da un locale principale della superficie utile di mq 21,40 con adiacente locale rimessa. L'accesso al fabbricato è pedonale, come risulta in loco dalla Strada Sferracavallo si transita sulla particella 2956 Fog. 38 di altra ditta, si prosegue sulla particella 1584 Fog. 38 di altra ditta, lungo il confine a fianco della particella 1330 e 1503 Fog. 38 di altre ditte, su una striscia larga metri 1,40 delimitata da paletti di ferro alti cm 92 cementati al suolo e uniti con una catena di plastica. A seguire davanti il fabbricato particella 1504 Fog. 38 per l'accesso ai locali a piano terra, poi di lato fino ad arrivare alla scala di accesso per l'abitazione a piano primo. Non è consentito l'accesso e la sosta delle autovetture sull'area della particella 1584 Fog. 38 di altra ditta che circonda il fabbricato n. 1504 Fog. 38 oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1504, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 22.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano 1	109,48 mq	700,00 €/mq	€ 76.636,00	100,00%	€ 76.636,00
Bene N° 2 - Locale commerciale Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T	52,24 mq	850,00 €/mq	€ 44.404,00	100,00%	€ 44.404,00



Bene N° 3 - Locale commerciale Sora (FR) - Via Sferracavallo 2, piano T	29,76 mq	750,00 €/mq	€ 22.320,00	100,00%	€ 22.320,00
				Valore di stima:	€ 143.360,00

Valore di stima: € 143.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A detrarre valore per impossibilità di accesso e sosta di autovetture sull'area circostante il fabbricato oggetto di esecuzione che si stima al 20%.	28670,00	€
Costo della sanatoria locale a piano terra.	2500,00	€
Costo della sanatoria locale a piano terra.	2500,00	€
Costo della sanatoria appartamento a piano primo.	2500,00	€
Consolidamento parete e fondazioni lato sud corpo scala fabbricato oggetto di esecuzione.	20000,00	€

Valore finale di stima: € 87.190,00

La stima dei beni è stata fatta per comparazione a beni simili tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dei beni con particolare riferimento all'ubicazione. Sono state raccolte le necessarie informazioni sull'andamento e sull'orientamento del mercato immobiliare ove insistono i beni e sono stati confrontati con i valori di riferimento dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) tenuto conto dello stato dei beni e delle effettive potenzialità dei locali. L'insieme di dette informazioni hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

A detto valore vanno detratte le spese occorrenti per la sanatoria degli abusi e per il consolidamento della parete portante lato sud. Oltre questo è stato quantificato il deprezzamento relativo all'impossibilità di transito e parcheggio nell'area circostante il fabbricato.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel locale a piano terra (Sub 2) ex autolavaggio sono stati eseguiti lavori interni consistenti, fra l'altro, nella pavimentazione e controsoffitto in cartongesso. All'interno a detto locale sono presenti arredi di tipo abitativo ossia un armadio, un letto e un angolo di cottura. Il locale risulta senza servizio igienico.

Come affermato dai proprietari le opere e l'attuale utilizzo sono state effettuate per necessità famigliari, ma la destinazione ad abitazione non è compatibile per il locale, non è possibile quindi il cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione. Pertanto sarà necessario rimuovere tutti gli apporti per uso abitativo e destinare il locale ad un uso compatibile con la sua categoria.

Per sanare le opere eseguite ossia il muro all'ingresso con porta e finestra, i lavori interni di posa in opera della pavimentazione, controsoffitto e sostituzione della finestra al lato Est e per i tramezzi nel sottoscala sarà necessario presentare richiesta al Comune.

Il cambio di destinazione da negozio ad abitazione non è sanabile pertanto il locale rimane nella categoria C/1.

Nel sopralluogo del 19/06/2023 è stata presa visione dei paletti posizionati davanti il fabbricati inesistenti alla data del primo sopralluogo effettuato il giorno 20/01/2018.

Per quanto riguarda la destinazione dei locali a piano terra Sub 3 e Sub 2 censiti in catasto nella Cat. C/1 (negozio) si precisa che tale destinazione è stata arbitrariamente assegnata ai locali in fase di accatastamento ma non esiste in merito alcuna specifica autorizzazione da parte del Comune, pertanto tale destinazione potrebbe essere contestata dalle Autorità competenti in caso di future richieste autorizzative.

All'interno del fabbricato e precisamente alla parete sud del vano scala a confine la particella 778 risulta una lesione su tutto il muro portante dovuta presumibilmente a un cedimento in fondazione, sarà necessario provvedere al consolidamento della parete e della fondazione mediante scavo a mano lungo tutta la parete e fondazioni intervenendo con il sistema cuci e scuci e consolidamento con cls. Successivamente dovrà essere collocata una rete elettrosaldata alla parete danneggiata sia esternamente che internamente con risvolti e collegamenti alle pareti portanti ortogonali. Si provvederà quindi al fissaggio della rete con tiranti in acciaio e stabilizzazione con betoncino. Si dovrà provvedere alla intonacatura esterna ed interna e opere varie di rifinitura.

Da una stima risulta che detto intervento costa euro 20.000,00 (Ventimila/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.

Sora, li 30/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Folco Attilio

