

Studio Tecnico Ing. Carlo Giannandrea Piazza Saturno 13 - 03042 Atina (Fr) Tel./Fax 0776 / 609014  
Codice fiscale GNN CRL 55TO4 A486M - Partita Iva 60694540600

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CASSINO

Giudice Delegato dr. Federico Eramo N° 140/2010 R. ESEC. C.T.U. : ing. Carlo Giannandrea

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da : MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A

In danno di: [REDACTED] + altri 3

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 1) Premessa
- 2) Identificazione dei beni immobili pignorati
- 3) Accertamento della conformità tra i dati riportati nel pignoramento e nella documentazione
- 4) Verifica conformità della costruzione
- 5) Verifica tesa a stabilire se l'immobile è libero o occupato
- 6) Verifica sulla possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti
- 7) Verifica dell'esistenza, sui beni pignorati, di eventuali vincoli
- 8) Determinazione del valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati
- 9) Elenco Allegati

ASTE  
Il C.T.U.  
GIUDIZIARIE.it

(Dott. Ing. Carlo Giannandrea)

Cassino lì 30.05.2011

Esec. Immob. 140/2010 - MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A c/ [REDACTED] + altri 3  
Immobile in Sora (Fr), viale S. Domenico - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

pag. 1

## 1) Premessa

L'ill.mo dr. Giudice Delegato dr. Federico Eramo, in data 19 gennaio 2011, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, lo scrivente dr. ing. Carlo Giannandrea, con studio in Atina (Fr), p.zza Saturno 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n. 548 ed all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Cassino.

Contestualmente, il suddetto giudice, ha assegnato al sottoscritto i seguenti quesiti:

1 - Identifichi i beni immobili pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne), con relativa superficie in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri gravanti sugli stessi attraverso l'esame dei certificati ipocatastali;

2 - determini il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati;

3 - in caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato;

4 - accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

5 - se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi;

6 - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

7 - stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il

rilascio:

8 - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomia. Allegando planimetrie esplicative;

9 - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone inoltre che il C. T U:

- provveda a descrivere i lotti sulla base del seguente schema:

1) Diritti. 2) Ubicazione. 3) Consistenza. 4) Confini, 5) Dati catastali, 6) Prezzo

depositi una copia della relazione su Cd-Rom o Dvd redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile), da utilizzare per la lettura informatica (secondo le specifiche fornite dalla Cancelleria), contenente due foto del bene e la planimetria dello stesso, nonché eventuali ulteriori documenti validi per la consultazione on-line;

- alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;

Contestualmente al conferimento dell'incarico sono iniziate le operazioni acquisendo la documentazione presente nel fascicolo.

In data 2 febbraio 2011 e 23 febbraio 2011, sono stati effettuati sopralluoghi agli immobili in oggetto alla presenza dei sig.ri [redatto] e redatti i relativi verbali (all. 1 - 2).

Verifiche e consultazioni sono state effettuate presso l'U.T.E di Frosinone, la conservatoria dei RR. II. di Frosinone, presso l'ufficio tecnico del comune di Sora - ufficio condoni e presso lo studio dell'ing. [redatto]

[redatto] (tecnico che ha eseguito tutti gli adempimenti tecnici per conto degli esecutati, ad esclusione del progetto originario)

## 2) Identificazione dei beni immobili pignorati

In allegato al Contratto di Mutuo del 17 agosto 2003 - Notaio [REDACTED] è riportata la "DESCRIZIONE CATASTALE E TITOLO DI PROPRIETÀ" nella quale sono riportati i seguenti dati:

Porzione n. 1

UBICAZIONE	DATI CATASTALI						PROPRIETÀ	
Comune di Sora	Fg. 50							
Viale San Domenico snc	n	sub.	Categoria	piano	Classe	Consistenza	Rendita	[REDACTED]
zc 1	1571	7	A/2	T/I	4	9 vani	836,66 €	(nuda proprietà)
	1571	7	A/2	T/I	4	9 vani	836,66 €	
	1571	8	A/2	2	4	5 vani	464,81 €	½ [REDACTED] e
	1571	8	A/2	2	4	5 vani	464,81 €	½ [REDACTED]
	1571	4	(corte comune ai sub 7 e 8)					(usufrutto vitalizio)
	1571	6	(scala comune ai sub 7 e 8)					

Porzione n. 2

UBICAZIONE	DATI CATASTALI						PROPRIETÀ	
Comune di Sora	Fg. 50							
Viale San Domenico snc	n	sub.	Categoria	piano	Classe	Consistenza	Rendita	½ [REDACTED]
zc 1	1571	10	A/2	T/I	4	9 vani	836,66 €	½ [REDACTED]
	1571	10	A/2	T/I	4	9 vani	836,66 €	(nuda proprietà)
	1571	11	A/2	2	4	5 vani	464,81 €	
	1571	11	A/2	2	4	5 vani	464,81 €	½ [REDACTED] e
	1571	5	(corte comune ai sub 10 e 11)					½ [REDACTED]
	1571	9	(scala comune ai sub 10 e 11)					(usufrutto vitalizio)

Successivamente al suddetto Contratto di Mutuo si segnala quanto segue:

- in data 12.11.2004 è deceduto il sig. [REDACTED]
- in data 12.06.2007 è stato presentato, un nuovo Tipo Mappale (n. 257704) che rispetto al precedente del 8-7-1997 n. 15555 sopprimeva le corti esclusive sub. 4 e 5 trasformandole rispettivamente in sub. 14 - 12 e sub. 15 - 13 in quanto venivano realizzate le strutture in c.a di due garage (sub. 12 e 13 - Certificato idoneità sismica del 15.07.2005).

Veniva evidenziato, inoltre, che al piano primo, i sub. 7 e 10 erano costituiti anche dai terrazzi.

Al piano secondo veniva effettuato un ampliamento di cui alla richiesta di condono del 7.12.2004.

In forza dell'atto di pignoramento del 29 giugno 2010 e per quanto accaduto dopo il Contratto di Mutuo sopra descritto, si riporta la seguente tabella ripresa dal suddetto atto di pignoramento immobiliare in cui si specifica:

"Nonché di detti immobili tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze, costruzioni, sopraelevazioni ... omissis ... comprese, tra l'altro, ... omissis ... foglio 50, part. 1571 sub. 6 ed al foglio 50, part. 1571 sub. 9)".

TABELLA RIEPILOGATIVA dei BENI IMMOBILI gravati da IPOTECA GIUDIZIALE

UBICAZIONE	DATI CATASTALI							DIRITTI E ONERI REALI	
Comune di Sora	Fg. 50								
Viale San Domenico 22/F	n	sub.	Categoria	piano	Classe	Consistenza	Rendita		
	1571	10	A/2	T/1	4	9 vani	836,66 €	Nuda Proprietà per 1/4	
	1571	10	A/2	T/1	4	9 vani	836,66 €	Proprietà per 1/4	
	1571	11	A/2	2	4	5 vani	464,81 €	Nuda Proprietà per 1/4	
	1571	11	A/2	2	4	5 vani	464,81 €	Proprietà per 1/4	
	1571	13	unità in corso di costruzione						Proprietà ¼ e nuda proprietà ¼
	1571	15	(corte comune ai sub 7 8 12)						Proprietà ¼ e nuda proprietà ¼
	1571	9	(scala comune ai sub 7 e 8)						Proprietà ¼ e nuda proprietà ¼

UBICAZIONE	DATI CATASTALI							DIRITTI E ONERI REALI	
Comune di Sora	Fg. 50								
Viale San Domenico 22/F	n	sub.	Categoria	piano	Classe	Consistenza	Rendita		
	1571	10	A/2	T/1	4	9 vani	836,66 €	Nuda Proprietà per 1/4	
	1571	10	A/2	T/1	4	9 vani	836,66 €	Proprietà per 1/4	
	1571	11	A/2	2	4	5 vani	464,81 €	Nuda Proprietà per 1/4	
	1571	11	A/2	2	4	5 vani	464,81 €	Proprietà per 1/4	
	1571	13	unità in corso di costruzione						Proprietà ¼ e nuda proprietà ¼
	1571	15	(corte comune ai sub 7 8 12)						Proprietà ¼ e nuda proprietà ¼
	1571	9	(scala comune ai sub 7 e 8)						Proprietà ¼ e nuda proprietà ¼



UBICAZIONE	DATI CATASTALI						DIRITTI E ONERI REALI
Comune di Sora	Fig. 50						
Viale San Domenico 22/E	n	sub.	Categoria piano	Classe	Consistenza	Rendita	
	1571	7	A/2	T/1 4	9 vani	836,66 €	Nuda Proprietà per 1/2
	1571	7	A/2	T/1 4	9 vani	836,66 €	Proprietà per 1/2
	1571	8	A/2	2 4	5 vani	464,81 €	Nuda Proprietà per 1/2
	1571	8	A/2	2 4	5 vani	464,81 €	Proprietà per 1/2
	1571	12	unità in corso di costruzione				Proprietà ½ e nuda proprietà ½
	1571	14	(corte comune ai sub 7 8 12)				Proprietà ½ e nuda proprietà ½
	1571	6	(scala comune ai sub 7 e 8)				Proprietà ½ e nuda proprietà ½

UBICAZIONE	DATI CATASTALI						DIRITTI E ONERI REALI
Comune di Sora	Fig. 50						
Viale San Domenico 22/E-22/F	n	sub.	Categoria piano	Classe	Consistenza	Rendita	
	1571	10	A/2	T/1 4	9 vani	836,66 €	Usufrutto per 1/2
	1571	7	A/2	T/1 4	9 vani	836,66 €	Usufrutto per 1/2
	1571	11	A/2	2 4	5 vani	464,81 €	Usufrutto per 1/2
	1571	8	A/2	2 4	5 vani	464,81 €	Usufrutto per 1/2
	1571	12	unità in corso di costruzione				Usufrutto per 1/2
	1571	14	(corte comune ai sub 7 8 12)				Usufrutto per 1/2
	1571	6	(scala comune ai sub 7 e 8)				Usufrutto per 1/2

3) Accertamento della conformità tra i dati riportati nel pignoramento e nella documentazione

Per quanto riportato al p.to 2 "Identificazione dei beni immobili pignorati", nelle TABELLE RIEPILOGATIVE, sono stati esplicitati tutti i beni immobili di cui al fg. 50 part. 1571 del comune di Sora - Catasto Urbano anche quelli non direttamente indicati ma ricompresi quando, nell'atto di pignoramento del 29 giugno 2010, è scritto

"Nonché di detti immobili tutte le pertinenze, accessioni, dipendenze, costruzioni, sopraelevazioni ... omissis ... comprese, tra l'altro, ... omissis ... foglio 50, part. 1571 sub. 6 ed al foglio 50, part. 1571 sub. 9)".

In particolare sono stati indicati i sub. 12 e 13, strutture per garage realizzate successivamente al contratto di mutuo del 17 agosto 2003, sempre sulla part. 1571, sulle corti ex sub. 4 e 5. Anche i sub. 8 e 11 sono stati oggetto di ampliamento in epoca successiva al predetto contratto di mutuo. Per questi ultimi non sono state ancora perfezionate le richieste di condono presentata il 7.12.2004.

Per quanto premesso si considerano conformi i dati riportati nel pignoramento e nella documentazione

#### 4) Verifica conformità della costruzione

##### Cronistoria

11.9.1974 atto pubblico Notaio [redacted] compravendita terreno di are 25,20 a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted]

28.9.1976 Progetto iniziale presentato al Genio Civile di Frosinone - Autorizzazione del 25.11.1976 pos. N. 2644/76

30/04/1986 Richiesta condono edilizio [redacted] (all. 3)

15.1.1994 richiesta Autorizzazione Edilizia prot. 1108 (recinzione) - Autorizzazione Edilizia n. 450/94

10 gennaio 1995 con atto Notaio [redacted] i coniugi [redacted] vendono tutti gli immobili in oggetto riservandosi l'usufrutto.

27.02.1995 Concessione in sanatoria n. 235/1614 rilasciata dal Comune di Sora (piano terra senza porticato, piano primo senza terrazzo sovrastante il porticato, piano secondo presenza alle estremità di terrazzi) (all. 4)

8.08.1995 Autorizzazione edilizia n. 114/93 (per la realizzazione dei porticati) rilasciata dal Comune di Sora (all. 5)

8.7.1997 U.T.E. presentazione Elaborato planimetrico dei subalterni assegnati (all. 8)

17 agosto 2003 Contratto di Mutuo - Notaio [redacted]

7.12.2004 Richiesta condono [redacted] (ampliamento mediante realizzazione volumi sovrastanti i terrazzi del secondo piano)

2.08.2005 Deposito n. 3 certificazioni per idoneità sismica - [redacted] (Aumento volume Sub. 8 e 11) - [redacted] (garage) - [redacted] (garage) (all. 6)

20.08.2007 Avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano (all. 7)

22.04.2009 Richiesta integrazione documenti - Comune di Sora ufficio condono edilizio (prot. 14371) (all. 10)

16.07.2009 Integrazione documenti - Comune di Sora ufficio condono edilizio

29.6.2010 Atto di Pignoramento Immobiliare

24.5.2011 raccomandate a sig.ri [REDACTED] (rispettivamente comune di Sora prot. Ufficio Condono n. 48 e 49) in cui si comunica che per il completamento della pratica di condono dovranno essere versate delle somme relative all'oblazione ed a diritti di segreteria. (all. 11)

In sintesi, rispetto allo stato di fatto, in tempi diversi la parte abitativa è stata realizzata con una struttura in c.a., per questa sono stati presentati un progetto iniziale, un progetto per la costruzione dei porticati, una richiesta di condono edilizio (1986), due richieste di condono edilizio (2004). Dalla documentazione risulta che le richieste di condono del 2004 non sono state perfezionate in quanto mancano da versare le seguenti somme:

[REDACTED] (importi relativi al condono del sub. 8)

Oblazione - Quota Stato - Comune	€ 3.198,21
Oblazione - Quota Regione	€ 307,16
Diritti di segreteria	€ 258,23
Totale	€ 3.763,60

Dalla verifica degli Oneri Concessori

Si potrà chiedere il rimborso di € 2.435,64

[REDACTED] (importi relativi al condono del sub. 11)

Oblazione - Quota Stato - Comune	€ 7.905,68
Oblazione - Quota Regione	€ 778,90
Diritti di segreteria	€ 258,23
Totale	€ 8.942,81

Dalla verifica degli Oneri Concessori

Si potrà chiedere il rimborso di € 767,88

I lavori dei due garage, in corso di completamento, e della recinzione sono state regolarmente autorizzati.

Le costruzioni realizzate sono state autorizzate c/o condonate.

Per gli ampliamenti effettuati al secondo piano del fabbricato principale, relativi ai sub. 7 e 11, bisogna concludere, quindi, l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria effettuando i versamenti sopra riportati.

##### 5) Verifica tesa a stabilire se l'immobile è libero o occupato

L'immobile, nel suo complesso è utilizzato esclusivamente dai sig.ri [REDACTED] e dalle rispettive famiglie.

#### **6) Verifica sulla possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Il fabbricato principale è suddiviso in due porzioni ciascuna delle quali è, nei fatti, utilizzata come se fosse costituita da un solo appartamento, dal piano terra al piano secondo, con scala autonoma interna anche se catastalmente suddiviso in due appartamenti, uno ai piani terra e primo e l'altro al piano secondo.

I proprietari hanno scelto un utilizzo che porterebbe ad una suddivisione in due soli lotti, secondo lo scrivente però, si avrebbe una svalutazione complessiva del bene dovuta ad una distribuzione interna discutibile ed una superficie totale più difficile da piazzare sul mercato.

Si ritiene quindi possibile, nonché opportuno, vendere i beni pignorati in quattro lotti riportati al p.to 8.

Ogni vano scala collega tre appartamenti indipendenti compresi in due lotti, uno a piano terra e primo, l'altro a piano secondo. Per ogni lotto si attribuiscono, come beni in comune, oltre al vano scala la corte e il garage in costruzione. Per ciascun appartamento, a piano terra, risulta però indispensabile effettuare dei lavori interni per l'adeguamento funzionale. Per questo motivo, al p.to 8, sono stati utilizzati coefficienti correttivi che hanno abbassato il valore degli appartamenti a piano terra.

#### **7) Verifica dell'esistenza, sui beni pignorati, di eventuali vincoli**

Dalle ricerche effettuate, sui beni pignorati, non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

#### **8) Determinazione del valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati**

Caratteristiche estrinseche.

L'area su cui sorge il fabbricato è collocato in viale San Domenico, loc. S. Rosalia, a km 1,5 dal centro urbano di Sora, cittadina di circa 26.500 abitanti.

La zona si è sviluppata negli ultimi 20/30 anni come si rileva dalla vetustà dei numerosi fabbricati che sorgono nell'area. Ai fabbricati si accede da una stradina privata cieca lunga circa 60 m che si collega a viale San Domenico.

Nelle immediate adiacenze operano le attività commerciali più esclusive quali banche, supermercati, il polo fieristico di Sora ed è presente uno snodo stradale che serve a collegarsi ottimamente, anche con mezzi pubblici, sia al centro storico di Sora che di Isola del Liri e, tramite la vicina superstrada, a Frosinone. Il comune di Sora è dotato di tutti i servizi più importanti, dall'ospedale a scuole di ogni ordine e grado, compresa qualche sede distaccata di Università. Adiacenti al lotto vi sono villette di un certo pregio ed il piazzale di un centro commerciale.

#### Caratteristiche intrinseche

Gli immobili pignorati sono costituiti da un fabbricato da cielo a terra adibito ad abitazione con annessi due garage distinti e corte delimitata da recinzione, il tutto sito nel comune di Sora, località S. Rosalia Viale S. Domenico 5E / 5F.

Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende due porzioni a destinazione abitativa di uguale consistenza, articolate su tre piani, ognuna con scala autonoma interna. La costruzione risale tra la fine degli anni '70 e il 2004. Catastalmente ogni porzione è composta da due appartamenti: uno si sviluppa sul piano terra e primo, l'altro è al piano secondo.

La proprietà è delimitata su tutto il perimetro esterno da una recinzione, parte in muratura, parte con ringhiera in ferro, ad ogni porzione è possibile accedere tramite un cancello carraio e uno pedonale, entrambi in ferro. Non vi sono delimitazioni tra le due proprietà.

Tra i cancelli d'accesso ed il fabbricato si trova un ampio piazzale che viene utilizzato talvolta come posto macchina per i proprietari. Il piazzale, in larga parte, è pavimentato con cemento levigato ed è dotato di lampioni. Nella restante parte vi sono aiuole con alberature.

Tutti i fabbricati hanno struttura portante in c.a., con solai in laterocemento e sono fuori terra. I garage, ancora non completati, sono ad un unico livello mentre le abitazioni sono su tre livelli e copertura a tetto con tegole.

Le abitazioni sono provviste di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in ghisa, di impianto elettrico, idrico e citofonico, tutti funzionanti.

Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera con persiane in alluminio, le porte interne sono in legno massello o legno e vetro, tutto è in buone condizioni.

Tutte le pareti esterne e le tramezzature interne sono intonacate, nei bagni e negli angoli cottura ci sono rivestimenti in maioliche. La pavimentazione interna è parte in granito, parte in maioliche, parte in onice.

Sia la struttura che le finiture sono in discrete condizioni.

Le unità abitative sono confinanti e simmetriche rispetto alla parete di confine per cui la descrizione è analoga (tra parentesi si riportano anche i sub. simmetrici). Esternamente abbiamo un porticato, la cui parte superiore è adibita a terrazzo praticabile, dal quale è possibile accedere, tramite una porta-finestra, al piano terra del sub. 7 (10) in un ampio soggiorno. Questo è direttamente collegato ad una cucina tinello, ad un bagno, tramite uno stanzino/disimpegno e ad un locale attualmente utilizzato come ingresso collegato al vano scale, sub. 6 (9). Questo è accessibile dall'ingresso principale e collega il piano terra con il piano primo e secondo.

Il piano primo, individuato catastalmente anch'esso come sub. 7 (10) è accessibile dalla porta d'ingresso che dalle scale porta in un ampio ingresso collegato ad un disimpegno che è in comunicazione con due camere da letto, un bagno e un ambiente cucina-tinello soggiorno, dotato di ripostiglio.

Salendo le scale fino al piano secondo troviamo una u.i. individuata catastalmente come sub. 8 (11). Dalla porta d'ingresso si accede direttamente nel disimpegno collegato ad un ambiente cucina-tinello soggiorno, uno studiolo,

privo di finestre esterne, una camera da letto ed un altro disimpegno. Da quest'ultimo si entra in una camera da letto ed un bagno.

Nella suddivisione in lotti, appresso riportata, si propone di suddividere

Al fine di determinare il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti gli immobili in oggetto tra cui ad esempio:

- la collocazione in zona adiacente al centro storico della Città di Sora, in zona residenziale di un certo pregio;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nella zona in oggetto;
- l'assenza di impianto ascensore;
- la disponibilità di cortili ad uso esclusivo;
- la distribuzione delle unità immobiliari;
- l'età dell'immobile;
- lo stato di conservazione e manutenzione ed al livello qualitativo delle finiture delle singole unità immobiliari;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso;
- la taglia delle unità immobiliari;
- le dotazioni impiantistiche
- la ripartizione in lotti come appresso precisato.

Alla luce degli elementi sopra esposti, delle informazioni acquisite dal mercato e da pubblicazioni specializzate nonché dell'esperienza personale, lo scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale del bene di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativa su base unitaria. La stima è stata altresì effettuata sotto l'ipotesi di immobile libero e nella disponibilità dei debitori eseguiti.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto in fase di sopralluogo.

Riferendosi a offerte recenti di vendita di immobili in agenzie di compravendita e su quotidiani locali, si evince che il prezzo medio, per abitazioni aventi caratteristiche simili, oscilla tra

1.500 - 1.700 € al mq per le abitazioni,

50 % per i porticati e per terrazzi

30% posti auto coperti (così vengono assimilati i garage non ancora ultimati),

100 - 120 € al mq per le corti

In riferimento alle caratteristiche dei singoli lotti.

	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo	coeff.	S.R.+50% Sup. Porticato- 50% sup. terrazzo	Prezzo base	totale
Lotto n. 1								
Abitazione	7	210,10	36,50	72,24	96,00%	264,47	€ 1 600,00	€ 406 225,92
Scala	6	35,00			66,67%			
Corte	14	1040,00			66,67%		€ 100,00	€ 69 336,80
Garage	12	109,60			66,67%		€ 480,00	€ 35 073,75
								€ 510 636,47
Lotto n. 2								
Abitazione	8	210,10	36,50	72,24	94,00%	264,47	€ 1 600,00	€ 397 762,88
Scala	9	35,00			66,67%			
Corte	15	983,00			66,67%		€ 100,00	€ 65 536,61
Garage	13	96,90			66,67%		€ 480,00	€ 31 009,55
								€ 494 309,04
Lotto n. 3								
Abitazione	8	118,40			100,00%	118,40	€ 1 600,00	€ 189 440,00
Scala	6	35,00			33,33%			
Corte	14	1040,00			33,33%		€ 100,00	€ 34 663,20
Garage	12	109,60			33,33%		€ 480,00	€ 17 534,25
								€ 241 637,45
Lotto n. 4								
Abitazione	11	118,40			100,00%	118,40	€ 1 600,00	€ 189 440,00
Scala	9	35,00			33,33%			
Corte	15	983,00			33,33%		€ 100,00	€ 32 763,39
Garage	13	96,90			33,33%		€ 480,00	€ 15 502,45
								€ 237 705,84
							Tot.	€ 1 484 288,80

I coefficienti utilizzati per l'abitazione dipendono dalle caratteristiche delle stesse mentre gli altri si riferiscono alla quota di proprietà

Gli importi calcolati si riferiscono a locali disponibili e non occupati.

Nella successiva Tabella gli importi sono approssimati per difetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TABELLA RIEPILOGATIVA

Nella presente tabella si indicano i lotti, i diritti, l'ubicazione, la consistenza, i confini, i dati catastali ed il prezzo.

LOTTO N.	DIRITTI	UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO
1	<p>1/2 [redacted] (nuda proprietà)</p> <p>1/2 [redacted] (proprietà)</p> <p>e beni in comune con lotto 3</p> <p>1/2 [redacted] (usufrutto vitalizio)</p> <p>pertinenze esclusive sub 12 (garage)</p> <p>beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)</p>	<p>Comune di Sora (Fr) Viale S. Domenico</p>	<p>- Appartamento a piano terra costituito da ingresso, cucina-tinello, bagno, soggiorno, ripostiglio, porticato.</p> <p>- Appartamento a piano primo costituito da ingresso, 2 letto, corridolo, w.c., cucina-tinello soggiorno, disimpegno terrazzo</p> <p>- beni in comune con lotto 3 pertinenza esclusiva sub 12 (garage in costruzione)</p> <p>beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)</p>	<p>confinante con il sub. 9, 10, 15 (proprietà [redacted])</p> <p>Strada di accesso, [redacted]</p>	<p>fig. 50 p.lla 1571</p> <p>sub 7</p> <p>ZC - 1</p> <p>CAT A/2 CL 4</p> <p>CONS 9</p> <p>SUP. CAT. 187</p> <p>RENDITA € 833,36</p> <p>Sub 12 (garage) In corso di costruzione</p> <p>Sub 6 (scala) e 14 (corte) beni comuni non censibili</p>	<p>€ 510.600,00</p>
2	<p>1/4 [redacted] (nuda proprietà)</p> <p>1/4 [redacted] (proprietà)</p> <p>1/4 [redacted] (usufrutto vitalizio)</p> <p>costituito da: sub. 10 appartamento</p> <p>sub 9 scala in comune con sub. 8</p> <p>sub. 15 corte</p>	<p>Comune di Sora (Fr) Viale S. Domenico</p>	<p>- Appartamento a piano terra costituito da ingresso, cucina-tinello, bagno, soggiorno, ripostiglio, porticato.</p> <p>- Appartamento a piano primo costituito da ingresso, 2 letto, corridolo, w.c., cucina-tinello soggiorno, disimpegno terrazzo</p> <p>- beni in comune con lotto 4 pertinenza esclusiva sub 13 (garage in costruzione)</p> <p>beni comuni non censibili sub 9 (scala) e 15 (corte)</p>	<p>confinante con il sub. 6, 7, 14 (proprietà [redacted])</p> <p>Strada di accesso, [redacted]</p>	<p>fig. 50, p.lla 1571 sub 10</p> <p>ZC - 1</p> <p>CAT A/2</p> <p>CL 4</p> <p>CONS 9</p> <p>SUP. CAT. 189</p> <p>RENDITA € 833,36</p>	<p>€ 494.300,00</p>
3	<p>1/2 [redacted] (nuda proprietà)</p> <p>1/2 [redacted] (proprietà)</p> <p>e beni in comune con lotto 1</p> <p>1/2 [redacted] (usufrutto vitalizio)</p> <p>pertinenze esclusive sub 12 (garage)</p> <p>beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)</p>	<p>Comune di Sora (Fr) Viale S. Domenico</p> <p>appartamento</p>	<p>- Appartamento a piano secondo costituito da studio, 2 letto, bagno, cucina-tinello, disimpegno</p> <p>- beni in comune con lotto 1 pertinenza esclusiva sub 12 (garage in costruzione)</p> <p>beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)</p>	<p>confinante con il sub. 9, 10, 15 (proprietà [redacted])</p> <p>Strada di accesso, [redacted]</p>	<p>fig. 50 p.lla 1571</p> <p>sub 8</p> <p>ZC - 1</p> <p>CAT A/2 CL 4</p> <p>CONS 5</p> <p>SUP. CAT. 101</p> <p>RENDITA € 464,81</p> <p>Sub 12 (garage) In corso di costruzione</p> <p>Sub 6 (scala) e 14 (corte) beni comuni non censibili</p>	<p>€ 241.600,00</p>

<p>4</p> <p>costituito da: sub. 11</p> <p>e beni in comune con lotto 2</p> <p>pertinenze esclusive sub 13 (garage)</p> <p>beni comuni non censibili sub 9 (scala) e 15 (corte)</p>	<p>¼ [redacted] ¼ [redacted] (nuda proprietà)</p> <p>¼ [redacted] ¼ [redacted]</p> <p>[redacted] (proprietà)</p> <p>½ [redacted] (usufrutto vitalizio)</p>	<p>Comune di Sora (Fr) Viale S. Domenico</p>	<p>- Appartamento a piano secondo costituito da studio, 2 letto, bagno, cucina-tinello, disimpegno</p> <p>- beni in comune con lotto 2 pertinenza esclusiva sub 13 (garage in costruzione) beni comuni non censibili sub 9 (scala) e 15 (corte)</p>	<p>confinante con il sub. 6, 7, 14 (proprietà [redacted] Strada di accesso, [redacted])</p>	<p>fg. 50 p.la 1571 sub 11 ZC - 1 CAT. A/2 CL. 4 CONS. 5 SUP. CAT. 99 RENDITA € 464.81</p> <p>Sub 13 (garage) In corso di costruzione</p> <p>Sub 9 (scala) e 15 (corte) beni comuni non censibili</p>	<p>€ 237.700,00</p>
--	--	--	---	---	---	---------------------

Si sottolinea che per regolarizzare gli appartamenti dei lotti 3 e 4 bisogna effettuare dei versamenti rispettivamente di € 3.763,60 e di € 8.942,81 come specificato al p.to 4.

Di seguito si riportano le planimetrie esplicative dei singoli lotti.

Ritenendo di aver svolto esaurientemente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

Il C.T.U.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
(Dr. Ing. Carlo Giannandrea)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it