

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Altobelli Gianpiero, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.

promossa da

FIRE S.p.A. per POP NPLS 2020 S.R.L.

Codice fiscale: 01787570835

Partita IVA: 01787570835

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

VIA CAMARDA N. 8 - FRAZIONE CAIRA

03043 - Cassino (FR)

Nata a Cassino il 28/03/1954



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.720,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 23/11/2024, il sottoscritto Geom. Altobelli Gianpiero, con studio in Contrada Fondi, 16/2 - 03046 - San Donato Val di Comino (FR), email geomaltobelligianpie@libero.it, PEC gianpiero.altobelli@geopec.it, Tel. 340 9403669, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cassino (FR) - Via Camarda n. 8 - Frazione Caira, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.523658 N, 13.825904 E)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento con portico al piano primo e pertinenze al piano terreno, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nella frazione periferica di Caira, nel comune di Cassino. Il contesto in cui si colloca il bene è caratterizzato da un'edilizia sparsa, tipica delle zone rurali, e da una viabilità secondaria che, pur garantendo l'accessibilità al sito, conferma la connotazione periferica e agricola dell'area. L'intero fabbricato è composto da due distinte unità immobiliari urbane, ciascuna delle quali dispone di ingresso autonomo, a conferma della loro piena indipendenza funzionale e gestionale. In particolare, l'appartamento al piano primo risulta accessibile mediante una scala esterna esclusiva, che ne rafforza l'autonomia d'uso. Il fabbricato insiste su una corte comune, di fatto suddivisa tra le proprietà contigue attraverso accordi di natura bonaria, mai formalizzati a livello catastale. Tale condizione rende al momento impraticabile una formale divisione della corte stessa, in quanto qualsiasi atto in tal senso necessiterebbe del coinvolgimento di soggetti terzi non direttamente interessati dal presente procedimento. La corte, di estensione contenuta, si presenta in parte pavimentata in calcestruzzo battuto, consentendo la sosta di autoveicoli, e in parte sistemata a verde, a prato naturale. Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato ricade in zona agricola E, classificata come "agricola di tipo b", ai sensi dell'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cassino. La zona risulta dotata di infrastrutture essenziali, quali rete elettrica, linea telefonica, pubblica illuminazione e strada asfaltata di categoria secondaria, elementi che, pur nella loro semplicità, assicurano la fruibilità del bene e la sua connessione con il tessuto urbano più esteso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato oggetto di valutazione presenta una corte esterna ad uso comune, la cui gestione e fruizione risultano attualmente disciplinate da un accordo di natura meramente bonaria tra le parti comproprietarie. Tale ripartizione, pur concretamente attuata e riconosciuta nella prassi quotidiana, non ha mai trovato formale riscontro in atti di natura pubblicistica o catastale, né è stata oggetto di regolamentazione mediante titolo negoziale registrato. Ne consegue che la situazione giuridica attuale della corte permane in uno stato di

comunione indivisa ai sensi dell'art. 1100 e seguenti del Codice Civile, con la conseguente impossibilità, allo stato, di procedere ad una sua divisione catastale in assenza del consenso unanime di tutti i contitolari del diritto reale. In tale contesto, ogni ipotesi di frazionamento o regolamento di uso formale risulterebbe al momento preclusa, stante l'assenza di un titolo idoneo a giustificare una divisione con efficacia nei confronti di tutti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cassino (FR) - Via Camarda n. 8 - Frazione Caira, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nell'ambito della presente esecuzione immobiliare, la documentazione è completa e conforme a quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c., comprensiva dei dati catastali e ipotecari necessari.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: [REDACTED]
VIA CAMARDA N. 8 - FRAZIONE CAIRA
03043 - Cassino (FR)
Nata a Cassino il 28/03/1954

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata [REDACTED] pur essendo in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED], nato a Cassino (Fr) il 08/04/1951, c.f. [REDACTED] conserva la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in quanto trattasi di bene personale pervenuto in virtù di atto di donazione della di lei madre [REDACTED] in atto per Notaio dott. Maria De Sarno di Cassino in data 05/05/1997, repertorio n. 28613, registrato a Cassino (Fr) il 26/05/1997 al n. 713 serie I-V e trascritto a Frosinone il 29/05/1997 ai nn. 10327/8730.

CONFINI

A Est con la Strada Pubblica Via Camarda, a Nord con abitazione in villino con corte di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] a Ovest con terreno di proprietà di [REDACTED] e a Sud con abitazione civile di
proprietà di [REDACTED] salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	102,80 mq	128,81 mq	1	128,81 mq	2,90 m	1
Portico	21,00 mq	23,10 mq	0,45	10,40 mq	2,95 m	1
Magazzino-Deposito	51,61 mq	63,29 mq	0,50	31,64 mq	2,22 m	T
Centrale Termica	1,77 mq	2,06 mq	0,20	0,41 mq	1,95 m	T
Portici	34,89 mq	36,30 mq	0,30	10,89 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				182,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,15 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Gli ampliamenti (portici e c.t.) insistono su una corte esterna di uso comune a servizio dell'intero fabbricato, la cui gestione è attualmente regolata da un accordo informale tra i comproprietari. Tale accordo, sebbene rispettato nella prassi quotidiana, non risulta formalizzato tramite atti pubblici, catastali o contratti registrati. Pertanto, la corte si configura giuridicamente come bene in comunione indivisa ai sensi dell'art. 1100 e seguenti del Codice Civile. In assenza di consenso unanime tra i contitolari, non è attualmente possibile procedere a frazionamento catastale o regolamentazione d'uso formalizzata, non esistendo un titolo valido con effetti verso terzi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1956 al 30/04/1986	[REDACTED] D (FR) IL 26/01/1928, PROPRIETA' 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 5 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 13 60 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 2,45
Dal 30/04/1986 al 05/05/1997	[REDACTED] ATA A CASSINO (FR) IL 26/01/1928, PROPRIETA' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 5, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 0,22

		Piano T-1
Dal 05/05/1997 al 09/11/2015	██████████ R) GRSLNE54C68C034L, PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 5, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 142 mq Rendita € 133,76 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	5	1	3	A2	2	7	142 mq	133,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che non sussiste corrispondenza catastale per le lievi difformità interne e per i manufatti che insistono sulla corte comune non frazionata. Tali corpi edilizi accessori, alcuni dei quali risulterebbero di fatto asserviti in via esclusiva all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non risultano attualmente né censiti catastalmente, né attribuiti formalmente a una specifica unità. La loro collocazione su un bene comune, privo di frazionamento e condiviso in comproprietà tra più soggetti, impedisce allo stato attuale un aggiornamento o un riaccatastamento diretto e autonomo.

Infatti, l'eventuale regolarizzazione catastale si presenta impraticabile in assenza di una preventiva azione di divisione legale della corte. Solo attraverso un procedimento divisorio che coinvolga tutti i comproprietari aventi diritto sulle porzioni comuni dell'intero edificio, sarà possibile procedere all'individuazione, attribuzione e successivo censimento dei manufatti in questione, garantendo la corretta intestazione catastale e il rispetto della normativa vigente in materia di beni comuni e di rappresentazione catastale.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato diviso in più unità, presenta una corte esterna di uso comune a servizio dell'intero fabbricato, la cui gestione è attualmente regolata da un accordo informale tra i comproprietari. Tale accordo, sebbene rispettato nella prassi quotidiana, non risulta formalizzato tramite atti pubblici, catastali o contratti registrati. Pertanto, la corte si configura giuridicamente come bene in comunione indivisa ai sensi dell'art. 1100 e seguenti del Codice Civile. In assenza di consenso unanime tra i contitolari, non è attualmente possibile procedere a frazionamento catastale o regolamentazione d'uso formalizzata, non esistendo un titolo valido con effetti verso terzi.

Ai fini della corretta prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare, si evidenzia la necessità di procedere preliminarmente ad una azione di divisione della corte comune, la quale risulta attualmente indivisa e in comproprietà tra i diversi soggetti titolari di diritti reali sull'intero complesso.

Tale operazione di divisione si rende indispensabile per poter definire in maniera univoca l'assetto giuridico e materiale delle porzioni comuni, con particolare riguardo ai corpi di fabbrica esistenti che insistono sulla corte stessa. Detti manufatti, ad oggi privi di specifica attribuzione catastale e giuridica, dovranno essere espressamente assegnati, nell'ambito della divisione, alle rispettive unità immobiliari cui risultano di fatto asserviti e che compongono l'intero edificio.

Solo a seguito della conclusione della procedura divisoria, che dovrà coinvolgere tutti i comproprietari aventi diritto, sarà possibile procedere al censimento catastale dei corpi edilizi, provvedendo all'aggiornamento degli atti catastali in modo conforme tanto agli esiti della divisione legale quanto alle concessioni edilizie originariamente rilasciate.

Ne consegue che l'azione esecutiva, per poter correttamente svilupparsi sul piano tecnico e giuridico, presuppone necessariamente l'avvio e la definizione della suddetta divisione della corte comune, quale condizione preliminare ed imprescindibile.

PATTI

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo risulta attualmente occupata dall'esecutata, dal coniuge della medesima e dai restanti componenti del nucleo familiare. In occasione degli accessi effettuati ai fini della presente attività tecnica, l'esecutata e i conviventi si sono dimostrati pienamente collaborativi, consentendo l'ingresso nei luoghi senza frapporre alcuna opposizione o ostacolo di natura fisica o giuridica. La disponibilità dimostrata ha reso possibile l'ispezione completa dell'immobile, favorendo il rilevamento diretto delle caratteristiche distributive, strutturali e funzionali dell'unità in oggetto, nonché l'acquisizione di documentazione fotografica e tecnica utile alla presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di analisi, comprensiva degli annessi pertinenziali, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, tenuto conto delle tecnologie costruttive e dei materiali propri del periodo di edificazione, risalente al 1976 quella principale e annualità successive gli ampliamenti. Il fabbricato è stato realizzato secondo i criteri tecnici in uso all'epoca, con struttura portante in muratura e cemento armato, tamponature in laterizio e solai in laterocemento. Le condizioni generali sono stabili: non si rilevano lesioni strutturali attive né cedimenti differenziali, e le superfici murarie si presentano compatte e uniformi. Le finiture interne, in parte originali, sono ancora funzionali e in discreto stato, così come gli elementi di rivestimento e i pavimenti. La copertura dell'edificio a falde inclinate è in buone condizioni di tenuta e non presenta segni di infiltrazione. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, seppur risalenti all'epoca della costruzione o a successivi adeguamenti parziali, risultano operativi e privi di anomalie evidenti. Anche gli spazi accessori (depositi, garage, locali tecnici) mantengono una buona integrità fisica e funzionale. In sintesi, l'immobile si configura come ben conservato in relazione all'età e all'uso, pur richiedendo in prospettiva interventi di aggiornamento tecnico-funzionale.

PARTI COMUNI

Il fabbricato in oggetto si colloca su una corte esterna ad uso comune, attualmente gestita in via di fatto dai comproprietari attraverso un accordo informale. Tale intesa, pur essendo rispettata nella quotidianità, non risulta formalizzata mediante atti pubblici, documentazione catastale o contratti registrati. Altre parti comuni riguardano il tetto di copertura e l'intera struttura portante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente analisi, comprensiva degli annessi pertinenziali, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, valutato in rapporto sia alle tecnologie costruttive adottate all'epoca della realizzazione sia alla qualità e tipologia dei materiali utilizzati, tipici del periodo di edificazione.

Lo stato manutentivo complessivo consente di affermare che il bene non presenta criticità rilevanti né difformità tali da comprometterne l'utilizzo, risultando quindi idoneo alla sua destinazione funzionale.

Le principali caratteristiche dell'immobile possono essere riassunte come segue:

Tipologia edilizia: unità residenziale con annessi;

Struttura portante: in blocchi di cls a piano terra e in blocchi di tufo a piano primo per la parte abitativa e in c.a. per gli annessi;

Copertura del fabbricato: a falde con manto in tegole;

Solai: in latero-cemento;

Tramezzature interne: in laterizio forato;

Finiture interne zona abitativa: pavimentazione in marmo coreno, rivestimenti cucina e w.c. in piastrelle, intonaco del tipo civile tinteggiato, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in plastica e zanzariere, portoncino di ingresso in alluminio, infissi interni in legno del tipo tamburato, riscaldamento a metano con caldaia e radiatori in ghisa;

Finiture interne annessi/accessori piano terra: pavimentazione in battuto di cls e finiture al grezzo;

Finiture esterne: intonaco civile per esterni tinteggiato, scala in c.a. grezza con ringhiera in ferro, pavimentazione portico in ceramica con parapetto in muratura e protezioni in ferro;

Impianti tecnologici presenti: elettrico, idrico-sanitario, fognario, termico a gas metano;

Corte esterna: condominiale indivisa parte in battuto di cls e parte a terreno con cancello di ingresso dalla via pubblica in ferro su pilastri in c.a.

Tali elementi costruttivi e funzionali, considerati unitariamente, confermano che l'unità mantiene un livello di integrità e funzionalità coerente con la sua tipologia e destinazione d'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e abitato dall'esecutata [REDACTED] nata a Cassino il 28/03/1954 e dal coniuge [REDACTED], nato a Cassino il 08/04/1951

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1997 al 30/06/2025	[REDACTED], nata a [REDACTED] 28/03/1954, proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. MARIA DE SARNO	05/05/1997	28613	1703
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	29/05/1997	10327	8730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CASSINO	26/05/1997	713	I-V

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 16/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 16/07/2003
Reg. gen. 12512 - Reg. part. 2649
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 30.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: NOTAIO LABATE ROBERTO

Data: 15/07/2003

N° repertorio: 254368

Note: ISCRIZIONE del 16/07/2003 - Registro Particolare 2649 Registro Generale 12512 Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 254368 del 15/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 584 del 27/04/2023 DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: [REDACTED] nato il 08/04/1951, a Cassino (Fr), c.f. [REDACTED]

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 27/04/2023

Reg. gen. 8568 - Reg. part. 584

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

Contro [REDACTED]

Capitale: € 30.000,00

Rogante: NOTAIO LABATE ROBERTO

Data: 15/07/2003

N° repertorio: 254368

Note: ISCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro Particolare 584 Registro Generale 8568 Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 254368 del 15/07/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2649 del 2003. DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: [REDACTED] nato il 08/04/1951, a Cassino (Fr), c.f. [REDACTED]

Trascrizioni

- **DONAZIONE ACCETTATA**

Trascritto a FROSINONE il 29/05/1997

Reg. gen. 10327 - Reg. part. 8730

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Note: TRASCRIZIONE del 29/05/1997 - Registro Particolare 8730 Registro Generale 10327 Pubblico ufficiale DE SARNO MARIA Repertorio 28613 del 05/05/1997 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE TRIBUNALE DI CASSINO**

Trascritto a FROSINONE il 28/08/2024

Reg. gen. 16083 - Reg. part. 13111

Quota: 1/1

A favore di FIRE S.p.A. per POP NPLS 2020 S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalita a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 28/08/2024 - Registro Particolare 13111 Registro Generale 16083 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2438 del 29/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 17.121,98 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Nelle note di iscrizione/trascrizione è presente anche l'unità negoziale n. 2 (Comune di Cassino - Catasto Terreni - Foglio 9 Particella 5) di natura CO-CORTE O RESEDE, consistenza 13 are 60 centiare - diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Trattasi del diritto indiviso sulla corte comune alle unità del fabbricato su cui insistono ampliamenti non regolarizzati e non attribuiti.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale l'immobile ricade in Zona "E" agricola di tipo "B", regolamentata dall'articolo 33 delle N.T.A. che prevedono:

Le zone E sono ad esclusiva destinazione agricola. Per le abitazioni l'indice di edificabilità fondiaria è di max 0,03 mc/mq.; per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc/mq.

E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire servizi igienici (wc, cucina) sempre con il rispetto delle distanze di cui appresso.

Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000.

Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni del lotto minimo.

E' consentita concessione singola.

Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole dell'obbligo.

Nelle zone E potranno essere realizzati edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per 100 fino ad una superficie max coperta di mq. 3000 e altezza max di ml. 10,00.

L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda.

Eventuali coperture a tetto dovranno avere un angolo di inclinazione non maggiore ai 30 gradi, in caso contrario il sottotetto sarà computato come volume.

Per i distacchi stradali vale quanto stabilito dallo art. 4 del D.M. 1-4-1968.

Il distacco dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a m. 4,00. La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'esame della documentazione urbanistica ha consentito di accertare quanto segue:

- in data 16 giugno 1998, il Comune di Cassino, a seguito di istanza di condono corredata da elaborati grafici, ha rilasciato alla sig.ra [REDACTED] (esecutata) la Concessione in Sanatoria n. 591, relativa alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale in assenza del prescritto titolo edilizio, sito in Via Camarda n. 8, identificato in catasto al Foglio 9, mappale 5 subalterno 1. La concessione è stata rilasciata con la clausola "fatti salvi e rispettati i diritti di terzi" e con la specifica condizione secondo cui la validità del titolo è subordinata alla conformità degli elaborati grafici allo stato reale dell'immobile, pena la nullità della stessa.

Detti elaborati rappresentavano un portico a piano terra asservito all'unità oggetto di esecuzione, insistente però su corte comune indivisa. La sanatoria è stata rilasciata sulla base della documentazione catastale preesistente e non su elaborati aggiornati e coerenti con lo stato post-abusivo. Il portico non risultando censito, avrebbe necessitato di apposito accatastamento distinto, previa cointestazione e consenso di tutti i comproprietari. Si ritiene, pertanto, che la suddetta concessione sia legittima solo parzialmente, nella misura in cui non può sanare autonomamente un ampliamento insistente su bene comune indiviso utilizzato bonariamente;

- in data 25 novembre 1998, il Comune di Cassino rilasciava alla sig.ra Grossi Elena e alla comproprietaria sig.ra [REDACTED] ulteriore Concessione Edilizia al n. 2163 del 25 novembre 1998 per l'esecuzione di lavori consistenti nella costruzione di un volume tecnico interrato e di un portico a servizio di fabbricato preesistente,

con riferimento alla C.E. in sanatoria n. 590 del 16 giugno 1998 (relativa tuttavia a [REDACTED] e non anche alla n. 591 di [REDACTED]). Anche tali opere insistevano su corte comune indivisa, pur essendo destinate all'uso esclusivo dell'unità intestata all'esecutata. Peraltro, dette opere sono state realizzate in difformità e mai accatastate come ampliamento, non risultando aggiornamenti catastali in tal senso.

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.

Non si procede alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare in oggetto, in quanto il fabbricato, allo stato attuale, necessita preliminarmente di una procedura di divisione e di conseguente riaccatastamento. Tale operazione, che comporterà la ridefinizione delle consistenze e delle attribuzioni catastali delle singole unità immobiliari, determinerebbe inevitabilmente una modifica sostanziale dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

Come noto, la normativa vigente in materia di APE (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nonché le linee guida nazionali e regionali) stabilisce che l'attestato sia strettamente connesso alle caratteristiche dimensionali, distributive e funzionali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. Pertanto, ogni variazione significativa che incida sulla consistenza, sulla destinazione o sull'identificazione catastale dell'immobile, comporta la perdita di validità dell'attestato stesso, imponendo la redazione di un nuovo documento aggiornato e coerente con lo stato effettivo.

Alla luce di ciò, la predisposizione di un APE nella fase attuale sarebbe un atto privo di efficacia e destinato a decadenza, non potendo riflettere in modo fedele e duraturo le caratteristiche dell'immobile una volta conclusa la procedura di divisione e ridefinizione catastale. Solo a seguito della definitiva attribuzione delle porzioni immobiliari e della conseguente regolarizzazione presso il Catasto Fabbricati, sarà possibile procedere ad una valutazione energetica corretta e conforme ai parametri normativi, con redazione di un attestato valido.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cassino (FR) - Via Camarda n. 8 - Frazione Caira, piano T-1

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento con portico al piano primo e pertinenze al piano terreno, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nella frazione periferica di Caira, nel comune di Cassino. Il contesto in cui si colloca il bene è caratterizzato da un'edilizia sparsa, tipica delle zone rurali, e da una viabilità secondaria che, pur garantendo l'accessibilità al sito, conferma la connotazione periferica e agricola dell'area. L'intero fabbricato è composto da due distinte unità immobiliari urbane, ciascuna delle quali dispone di ingresso autonomo, a conferma della loro piena indipendenza funzionale e gestionale. In particolare, l'appartamento al piano primo risulta accessibile mediante una scala esterna esclusiva, che ne rafforza l'autonomia d'uso. Il fabbricato insiste su una corte comune, di fatto suddivisa tra le proprietà contigue attraverso accordi di natura bonaria, mai formalizzati a livello catastale. Tale condizione rende al momento impraticabile una formale divisione della corte stessa, in quanto qualsiasi atto in tal senso necessiterebbe del coinvolgimento di soggetti terzi non direttamente interessati dal presente procedimento. La corte, di estensione contenuta, si presenta in parte pavimentata in calcestruzzo battuto, consentendo la sosta di autoveicoli, e in parte sistemata a verde, a prato naturale. Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato ricade in zona agricola E, classificata come "agricola di tipo b", ai sensi dell'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cassino. La zona risulta dotata di infrastrutture essenziali, quali rete elettrica, linea telefonica, pubblica illuminazione e strada asfaltata di categoria secondaria, elementi che, pur nella loro semplicità, assicurano la fruibilità del bene e la sua connessione con il tessuto urbano più esteso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 5, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 182.150,00

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 all'immobile oggetto della stima.

Il più probabile valore di mercato del cespite è stato determinato con il "metodo sintetico comparativo", considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale ed allargato per cespiti simili. All'uopo è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed effettuati accertamenti di mercato presso diverse Agenzie Immobiliari della zona.

È emerso che l'appartamento con accessori possiede una discreta appetibilità per la sua ubicazione

situato nella frazione Caira a pochi chilometri dal centro di Cassino.

Si applica un deprezzamento del 20% sul prezzo di mercato €/mq. 1.000,00.

Il deprezzamento dell'unità immobiliare oggetto di analisi non è riconducibile a condizioni di degrado manutentivo, bensì a criticità degli ampliamenti di natura urbanistica-strutturale e giuridica, che incidono direttamente sul valore di mercato del bene.

In particolare, si evidenziano:

1) Vizi urbanistici, consistenti in difformità edilizie e/o carenze documentali rispetto allo stato assentito. Tali irregolarità, sebbene in parte suscettibili di regolarizzazione tramite procedimenti di sanatoria o accertamento di conformità, comportano comunque costi, tempi e incertezza nell'esito finale, fattori che incidono negativamente sulla commerciabilità del bene e, di riflesso, sul suo valore stimato.

2) La necessità di una procedura di divisione della corte comune, attualmente indivisa e gravata dalla presenza di manufatti edilizi non censiti né formalmente attribuiti ai rispettivi comproprietari. Detti manufatti, benché asserviti funzionalmente a specifiche unità immobiliari, non risultano regolarmente rappresentati né catastalmente intestati, determinando una situazione di incertezza giuridica e gestionale. La divisione, che richiede il coinvolgimento di tutti i comproprietari, rappresenta un passaggio imprescindibile per restituire certezza e piena disponibilità giuridica delle porzioni di corte e dei corpi di fabbrica insistenti su di essa.

Il combinarsi di tali fattori determina, nel complesso, un deprezzamento dell'unità immobiliare, poiché l'acquirente o l'eventuale aggiudicatario nell'ambito di procedura esecutiva si troverebbe a dover affrontare:

- spese e oneri legati alla regolarizzazione urbanistica-strutturale;
- tempi e costi di natura legale e tecnica connessi alla divisione della corte comune;
- rischi derivanti dall'esito non sempre certo delle procedure amministrative e giudiziali.

Tali elementi, pur non inficiando la consistenza fisica dell'immobile, incidono tuttavia in maniera significativa sulla sua piena commerciabilità e ne riducono il valore rispetto a beni analoghi privi di tali criticità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Cassino (FR) - Via Camarda n. 8 - Frazione Caira, piano T-1	182,15 mq	1.000,00 €/mq	€ 182.150,00	100,00%	€ 182.150,00
				Valore di stima:	€ 182.150,00

Valore di stima: € 182.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Stato di possesso	10,00	%
-------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 145.720,00

Il valore finale di stima scaturisce dal deprezzamento del 20% dell'unità immobiliare oggetto di analisi non è riconducibile a condizioni di degrado manutentivo, bensì a criticità di natura urbanistica-strutturale e giuridica degli ampliamenti, che incidono direttamente sul valore di mercato del bene.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli ampliamenti (portici e c.t.) insistono su una corte esterna di uso comune a servizio dell'intero fabbricato, la cui gestione è attualmente regolata da un accordo informale tra i comproprietari. Tale accordo, sebbene rispettato nella prassi quotidiana, non risulta formalizzato tramite atti pubblici, catastali o contratti registrati. Pertanto, la corte si configura giuridicamente come bene in comunione indivisa ai sensi dell'art. 1100 e seguenti del Codice Civile. In assenza di consenso unanime tra i contitolari, non è attualmente possibile procedere a frazionamento catastale o regolamentazione d'uso formalizzata, non esistendo un titolo valido con effetti verso terzi.

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.

San Donato Val di Comino, li 22/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Altobelli Gianpiero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica + documentazione catastale (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 2 Google maps - Estratto acquisizione satellitare (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio PRG e NTA (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 26/04/2025)

- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 16/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Descrizione analitica del bene (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessioni urbanistiche rilasciate (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di donazione (Aggiornamento al 05/05/1997)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Piante attuali con superfici nette e lorde (Aggiornamento al 18/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cassino (FR) - Via Camarda n. 8 - Frazione Caira, piano T-1
L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento con portico al piano primo e pertinenze al piano terreno, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nella frazione periferica di Caira, nel comune di Cassino. Il contesto in cui si colloca il bene è caratterizzato da un'edilizia sparsa, tipica delle zone rurali, e da una viabilità secondaria che, pur garantendo l'accessibilità al sito, conferma la connotazione periferica e agricola dell'area. L'intero fabbricato è composto da due distinte unità immobiliari urbane, ciascuna delle quali dispone di ingresso autonomo, a conferma della loro piena indipendenza funzionale e gestionale. In particolare, l'appartamento al piano primo risulta accessibile mediante una scala esterna esclusiva, che ne rafforza l'autonomia d'uso. Il fabbricato insiste su una corte comune, di fatto suddivisa tra le proprietà contigue attraverso accordi di natura bonaria, mai formalizzati a livello catastale. Tale condizione rende al momento impraticabile una formale divisione della corte stessa, in quanto qualsiasi atto in tal senso necessiterebbe del coinvolgimento di soggetti terzi non direttamente interessati dal presente procedimento. La corte, di estensione contenuta, si presenta in parte pavimentata in calcestruzzo battuto, consentendo la sosta di autoveicoli, e in parte sistemata a verde, a prato naturale. Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato ricade in zona agricola E, classificata come "agricola di tipo b", ai sensi dell'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cassino. La zona risulta dotata di infrastrutture essenziali, quali rete elettrica, linea telefonica, pubblica illuminazione e strada asfaltata di categoria secondaria, elementi che, pur nella loro semplicità, assicurano la fruibilità del bene e la sua connessione con il tessuto urbano più esteso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 5, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Regolatore Comunale l'immobile ricade in Zona "E" agricola di tipo "B", regolamentata dall'articolo 33 delle N.T.A. che prevedono: Le zone E sono ad esclusiva destinazione agricola. Per le abitazioni l'indice di edificabilità fondiaria è di max 0,03 mc/mq.; per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc/mq. E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire servizi igienici (wc, cucina) sempre con il rispetto delle distanze di cui appresso. Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000. Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni del lotto minimo. E' consentita concessione singola. Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole dell'obbligo. Nelle zone E potranno essere realizzati edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per 100 fino ad una superficie max coperta di mq. 3000 e altezza max di ml. 10,00. L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda. Eventuali coperture a tetto dovranno avere un angolo di inclinazione non maggiore ai 30 gradi, in caso contrario il sottotetto sarà computato come volume. Per i distacchi stradali vale quanto stabilito dallo art. 4 del D.M. 1-4-1968. Il distacco dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a m. 4,00. La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate.

Prezzo base d'asta: € 145.720,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.720,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Camarda n. 8 - Frazione Caira, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 5, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	182,15 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di analisi, comprensiva degli annessi pertinenziali, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, tenuto conto delle tecnologie costruttive e dei materiali propri del periodo di edificazione, risalente al 1976 quella principale e annualità successive gli ampliamenti. Il fabbricato è stato realizzato secondo i criteri tecnici in uso all'epoca, con struttura portante in muratura e cemento armato, tamponature in laterizio e solai in laterocemento. Le condizioni generali sono stabili: non si rilevano lesioni strutturali attive né cedimenti differenziali, e le superfici murarie si presentano compatte e uniformi. Le finiture interne, in parte originali, sono ancora funzionali e in discreto stato, così come gli elementi di rivestimento e i pavimenti. La copertura dell'edificio a falde inclinate è in buone condizioni di tenuta e non presenta segni di infiltrazione. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, seppur risalenti all'epoca della costruzione o a successivi adeguamenti parziali, risultano operativi e privi di anomalie evidenti. Anche gli spazi accessori (depositi, garage, locali tecnici) mantengono una buona integrità fisica e funzionale. In sintesi, l'immobile si configura come ben conservato in relazione all'età e all'uso, pur richiedendo in prospettiva interventi di aggiornamento tecnico-funzionale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento con portico al piano primo e pertinenze al piano terreno, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nella frazione periferica di Caira, nel comune di Cassino. Il contesto in cui si colloca il bene è caratterizzato da un'edilizia sparsa, tipica delle zone rurali, e da una viabilità secondaria che, pur garantendo l'accessibilità al sito, conferma la connotazione periferica e agricola dell'area. L'intero fabbricato è composto da due distinte unità immobiliari urbane, ciascuna delle quali dispone di ingresso autonomo, a conferma della loro piena indipendenza funzionale e gestionale. In particolare, l'appartamento al piano primo risulta accessibile mediante una scala esterna esclusiva, che ne rafforza l'autonomia d'uso. Il fabbricato insiste su una corte comune, di fatto suddivisa tra le proprietà contigue attraverso accordi di natura bonaria, mai formalizzati a livello catastale. Tale condizione rende al momento impraticabile una formale divisione della corte stessa, in quanto qualsiasi atto in tal senso necessiterebbe del coinvolgimento di soggetti terzi non direttamente interessati dal presente procedimento. La corte, di estensione contenuta, si presenta in parte pavimentata in calcestruzzo battuto, consentendo la sosta di autoveicoli, e in parte sistemata a verde, a prato naturale. Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato ricade in zona agricola E, classificata come "agricola di tipo b", ai sensi dell'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cassino. La zona risulta dotata di infrastrutture essenziali, quali rete elettrica, linea telefonica, pubblica illuminazione e strada asfaltata di categoria secondaria, elementi che, pur nella loro semplicità, assicurano la fruibilità del bene e la sua connessione con il tessuto urbano più esteso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e abitato dall'esecutata [REDACTED] nata a Cassino il 28/03/1954 e dal coniug [REDACTED] nato a Cassino il 08/04/1951		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE TRIBUNALE DI CASSINO**

Trascritto a FROSINONE il 28/08/2024

Reg. gen. 16083 - Reg. part. 13111

Quota: 1/1

A favore di FIRE S.p.A. per POP NPLS 2020 S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 28/08/2024 - Registro Particolare 13111 Registro Generale 16083 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2438 del 29/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 17.121,98 OLTRE INTERESSI E SPESE.