

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.168,28	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



In data 03/01/2025, il sottoscritto Geom. Facchini Mario, con studio in Via Sferracavalli, 11 - 03043 - Cassino (FR), email mariofacchini@libero.it, PEC mario.facchini@geopec.it, Tel. 0776 24 046, Fax 0776 19 30 054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, piano T-1-2

Fabbricato terratetto composto da un vano al pt (cucina), un vano e bagno al p.1 e due camere al piano sottotetto. Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, con struttura in muratura di pietrame, il solaio del piano terra è costituito da una volta in pietra, al piano superiore e in copertura da solai in laterocemento, la copertura è a tetto. Esternamente risulta a grezzo, ad eccezione della parete nord che è intonacata, e della parete sud che è in aderenza ad altro fabbricato. Internamente le pareti sono intonacate. Le pavimentazioni sono in piastrelle al piano terra e primo, mentre al piano sottotetto sono in laminato effetto legno. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. Il riscaldamento e raffrescamento risulta realizzato con l'utilizzo di condizionatori. I collegamenti verticali avvengono, tra piano terra e primo, mediante una scala in muratura, tra primo e sottotetto una scala a chiocciola in ferro.

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Area di fabbricato demolito (mappale 1756), corte comune (mappale 83), facciata in aderenza, corte comune (mappale 83).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,07 mq	102,99 mq	0,80	82,39 mq	0,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				82,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale viene ridotta del 20% considerando il notevole spessore delle murature perimetrali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 85, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F2
Dal 19/07/2011 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 85, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 86 mq



Rendita € 13.015,00
Piano t-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	85	6	1	A4	5	3	86 mq	130,15 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

PATTI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale. In comune con altre unità immobiliari limitrofe e confinanti risulta esserci solo la corte esterna fg. 26 mappale 83.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta essere in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

I prospetti nord e sud, confinano direttamente con una corte comune a più unità immobiliari, e all'immobile stesso in catasto fg 26, mappale 83.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Dalla consultazione del sito Regione Lazio Geoportale il bene non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, con struttura in muratura di pietrame, il solaio del piano terra è costituito da una volta in pietra, al piano superiore e in copertura da solai in laterocemento, la copertura è a tetto. Esternamente risulta a grezzo, ad eccezione della parete nord che è intonacata, e della parete sud che è in aderenza ad altro fabbricato. Internamente le pareti sono intonacate. Le pavimentazioni sono in piastrelle al piano terra e primo, mentre al piano sottotetto sono in laminato effetto legno. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. Il riscaldamento e raffrescamento risulta realizzato con l'utilizzo di condizionatori. I collegamenti verticali avvengono, tra piano terra e primo, mediante una scala in muratura, tra primo e sottotetto una scala a chiocciola in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1976 al 19/07/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gamberale Luigi	22/09/1976	25276	6283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/10/1976	13956	12447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2011 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	19/07/2011	330239	61326
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/07/2011	14648	10713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/07/2011
Reg. gen. 14649 - Reg. part. 2096
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 11/09/2024
Reg. gen. 16527 - Reg. part. 1457
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2024
Reg. gen. 19745 - Reg. part. 15926
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui sorge il fabbricato risulta ubicato all'esterno delle perimetrazioni urbane delimitate ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967, in area da considerarsi, in assenza di pianificazione urbanistica e di zone omogenee di cui al D.M. 1444/68, quale zona c.d. bianca, assimilabile ad agricola, con edificazione consentita ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001 e delle Legge Regionale n. 38/1999 e s.m.e i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di apposita istanza dello scrivente, al Comune di Sant'Elia Fiumerapido in data 04/02/2025, prot. 1338, il Responsabile Area Tecnica - Urbanistica mi comunicava:

"Che non è stato possibile reperire negli archivi comunali, la relativa documentazione, Titoli Edilizi che hanno interessato il fabbricato sito in via Madonna del Carmine, in catasto al foglio di mappa n. 26 particella n. 85, attualmente intestata a **** Omissis **** in precedenza a **** Omissis ****.

Risultando dall'accatastamento del fabbricato l'esistenza del sottetto, trasformato in abitazione, per rendere regolare urbanisticamente l'immobile è necessario procedere alla sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01, per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

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.

Dal confronto con le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, è scaturito che il piano sottotetto (secondo), in precedenza risultava destinato a Stenditoio, diversamente dall'attuale destinazione "camere".

Conseguentemente per regolarizzare tale cambio di destinazione si dovrà procedere alla redazione di una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis, D.P.R. 380/2001. Il costo per le spese tecniche e i diritti, può essere stimato in € 8.000,00 complessivi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è necessario procedere alla formazione di più lotti trattandosi di unico immobile.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, piano T-1-2

Fabbricato terratetto composto da un vano al pt (cucina), un vano e bagno al p.1 e due camere al piano sottotetto. Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, con struttura in muratura di pietrame, il solaio del piano terra è costituito da una volta in pietra, al piano superiore e in copertura da solai in laterocemento, la copertura è a tetto. Esternamente risulta a grezzo, ad eccezione della parete nord che è intonacata, e della parete sud che è in aderenza ad altro fabbricato. Internamente le pareti sono intonacate. Le pavimentazioni sono in piastrelle al piano terra e primo, mentre al piano sottotetto sono in laminato effetto legno. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. Il riscaldamento e raffrescamento risulta realizzato con l'utilizzo di condizionatori. I collegamenti verticali avvengono, tra piano terra e primo, mediante una scala in muratura, tra primo e sottotetto una scala a chiocciola in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 85, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 47.168,28

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Elia Fiumerapido (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, piano T-1-2	82,39 mq	572,50 €/mq	€ 47.168,28	100,00%	€ 47.168,28
				Valore di stima:	€ 47.168,28

Valore di stima: € 47.168,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€



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.

Cassino, li 17/10/2025

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Facchini Mario

- ✓ Altri allegati - Attestato Comune di Sant'Elia Fiumerapido - regolarità urbanistica
- ✓ Foto - rilievo fotografico
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Catastali e planimetrie depositate
- ✓ Estratti di mappa - mappa wegis
- ✓ Altri allegati - rilievo dell'immobile



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, piano T-1-2

Fabbricato terratetto composto da un vano al pt (cucina), un vano e bagno al p.1 e due camere al piano sottotetto. Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, con struttura in muratura di pietrame, il solaio del piano terra è costituito da una volta in pietra, al piano superiore e in copertura da solai in laterocemento, la copertura è a tetto. Esternamente risulta a grezzo, ad eccezione della parete nord che è intonacata, e della parete sud che è in aderenza ad altro fabbricato. Internamente le pareti sono intonacate. Le pavimentazioni sono in piastrelle al piano terra e primo, mentre al piano sottotetto sono in laminato effetto legno. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. Il riscaldamento e raffrescamento risulta realizzato con l'utilizzo di condizionatori. I collegamenti verticali avvengono, tra piano terra e primo, mediante una scala in muratura, tra primo e sottotetto una scala a chiocciola in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 85, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui sorge il fabbricato risulta ubicato all'esterno delle perimetrazioni urbane delimitate ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967, in area da considerarsi, in assenza di pianificazione urbanistica e di zone omogenee di cui al D.M. 1444/68, quale zona c.d. bianca, assimilabile ad agricola, con edificazione consentita ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001 e delle Legge Regionale n. 38/1999 e s.m.e.i.

Prezzo base d'asta: € 39.168,28



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.168,28

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sant'Elia Fiumerapido (FR) - VIA MADONNA DEL CARMINE, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 85, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	82,39 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta essere in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato terratetto composto da un vano al pt (cucina), un vano e bagno al p.1 e due camere al piano sottotetto. Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, con struttura in muratura di pietrame, il solaio del piano terra è costituito da una volta in pietra, al piano superiore e in copertura da solai in laterocemento, la copertura è a tetto. Esternamente risulta a grezzo, ad eccezione della parete nord che è intonacata, e della parete sud che è in aderenza ad altro fabbricato. Internamente le pareti sono intonacate. Le pavimentazioni sono in piastrelle al piano terra e primo, mentre al piano sottotetto sono in laminato effetto legno. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. Il riscaldamento e raffrescamento risulta realizzato con l'utilizzo di condizionatori. I collegamenti verticali avvengono, tra piano terra e primo, mediante una scala in muratura, tra primo e sottotetto una scala a chiocciola in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/07/2011
Reg. gen. 14649 - Reg. part. 2096
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 11/09/2024
Reg. gen. 16527 - Reg. part. 1457
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 31/10/2024
Reg. gen. 19745 - Reg. part. 15926
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****