

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cavallera Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9



All'udienza del 07/09/2025, il sottoscritto Ing. Cavaleri Antonio, con studio in Via **** *Omissis* ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**-Appartamento e cantina ubicati a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - Via San Sebastiano, piano 1-T

DESCRIZIONE

L'immobile è situato in S. Elia Fiumerapido alla via S. Sebastiano (foto 1), una traversa di via Nuova Cartiera (foto 5), all'interno di un edificio di più piani (foto 2,3), con accesso unico da un portone in alluminio (foto 4), da cui parte una scala condominiale che collega tutti i livelli. L'appartamento è situato al piano primo ed è accessibile mediante la succitata scala condominiale a due rampe; sul pianerottolo di arrivo ci sono gli ingressi di tre appartamenti (foto 6), e l'appartamento in questione è provvisto di portone blindato.

Entrando si ha un unico ambiente composto da ingresso e soggiorno (foto 7,8,9,10,11) di circa mq 19,18 totali, con affaccio sul balcone che si sviluppa lungo tutto l'appartamento; infatti il balcone di circa 17 mq permette l'affaccio a tutti i vani dell'appartamento. L'unità immobiliare comprende anche una cucina (foto 12,13) di circa mq 8,64, una camera da letto (foto 16,17) di circa mq 13,11 e un bagno (foto 18,19,20) di circa mq 4,73. Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile h di 3,10 m circa.

Dallo stesso vano scala condominiale ma al piano sottostante, vi è la cantina (foto 22,23); essa è raggiungibile tramite un corridoio (foto 21), ed accessibile tramite una porta in legno (foto 21). La suddetta cantina di circa mq 6,64 è composta da un unico locale, con finestra che permette l'aerazione ma non l'affaccio e con altezza interna di 2,90 m circa.

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 e cantina ubicati a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - Via San Sebastiano, piano 1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, prodotta con certificato notarile a firma del **** *Omissis* ****

E' stato riprodotto a parte, dal Ctu, l'atto di compravendita con cui il bene è pervenuto all'esecutato.

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

L'appartamento confina con scala condominiale, subalterno 3 (altra ditta) e subalterno 5 (altra ditta).
La cantina confina con il corridoio, subalterno 3 (altra ditta), terrapieno (proprietà condominiale) salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,69 mq	61,30 mq	1	61,30 mq	3,10 m	1
Cantina	6,64 mq	8,29 mq	0,20	1,66 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,96 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal 06/12/2002 al 16/07/2004;

Proprietà: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (FR) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Proprietà 1/1;

Dati catastali: Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 836 sub 4, Z.C.1 Categoria A/2, Cl.3 Cons. 4 vani, Rendita € 177,66, Piano T-1;

Dal 16/07/2004 al 08/01/2026;

Proprietà: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (FR) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Proprietà 1/1;

Dati catastali: Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 836 sub 4, Z.C.1 Categoria A/2, Cl.3 Cons. 4 vani, Rendita € 177,66, Piano T-1;

Dal 19/02/2026 a seguito di variazione catastale il subalterno 4 è stato soppresso ed ha generato i subalterni 11 e 12 (meglio identificati al paragrafo dati catastali). I titolari non sono variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	836	11	1	A2	3	4		177,66 €	1	
	21	836	12	1	C2	3	7	9 mq	7,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussisteva corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale in atti pertanto si è proceduto, giusto incarico ricevuto dal Giudice, alla variazione catastale.

Le difformità riscontrate sono relative ad alcune modifiche su tramezzi non portanti, nella zona di ingresso tra soggiorno e cucina, dovuta ad una diversa distribuzione dei luoghi.

La variazione catastale è stata eseguita in data 19/02/2026 prot. FR0017957.

Pertanto a seguito delle suddette operazioni, si può assentire che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il catastale. Di fatto la variazione catastale ha soppresso il subalterno 4 (oggetto di esecuzione) ed ha generato rispettivamente il subalterno 11 (abitazione) ed il subalterno 12 (deposito/cantina).

PRECISAZIONI

Considerato che non vi è la perfetta rispondenza tra quanto in atti e lo stato di fatto, è opportuno considerare il costo per la sanatoria urbanistica, il cui onere tra spese tecniche e oneri urbanistici viene quantificato in euro 3.500,00, che vengono detratti dalla quantificazione di stima del bene.

Si ribadisce che le modifiche e/o variazioni catastali sono già avvenute e pertanto le difformità presenti sono solamente quelle urbanistiche.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e la cantina sono in buono stato conservativo e non presentano particolari vizi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da attestazione del Comune di Sant'Elia Fiumerapido, tramite Certificato di Destinazione Urbanistica alla data 29/10/2025 il Responsabile dell'area Tecnico - Urbanistica certifica che:
l'area su cui ricade l'immobile distinto in catasto al foglio di mappa n. 21 particella n. 836 sub. 4 risulta libera da usi civici e non è gravata da diritti collettivi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile appartamento h 3.10m circa

Str. verticali: struttura in cemento armato e tamponature in laterizio

Pareti esterne ed interne: Laterizio intonacato sulle due facce

Pavimentazione interna: gres e rivestimento con piastrelle in cucina e nel bagno

Infissi esterni ed interni: portone ingresso blindato, infissi esterni ed interni in legno con avvolgibili in pvc

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico con caldaia privata esterna all'appartamento ed elementi radianti in alluminio, in tutte le stanze.

Posto auto: no

Cantina si, con altezza h 2,90m circa

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.



Dal 16/07/2004 al 08/01/2026

Proprietà

**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** (FR) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Proprietà' 1/1

Atti

-Atto di compravendita

Rogante **** Omissis ****, Data 16/07/2004, Repertorio N° 272.794, Raccolta N° 39.791

-Trascrizione

Presso Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, Data 21/07/2004, Reg.gen. 18932, Reg. part. 11307

-Registrazione

Presso Sora, Data 19/07/2004, Reg. N° 1034, Vol. N° 1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al giorno 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

Trascrizione

- Atto tra Vivi - Compravendita

Trascritto a Frosinone il 21/07/2004

Reg. gen. 18932 - Reg. part. 11307

Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 272794/39791 del 16/07/2004

Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a Frosinone il 21/07/2004

Reg. gen. 18936 - Reg. Part. 5118

Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 272795 del 16/07/2004

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1088 del 10/07/2024

Contro **** Omissis ****

- Ipoteca Legale

Iscritta a Frosinone il 28/07/2015

Reg. gen. 12594 - Reg. part. 1712

Valore del capitale: € 51.923,78

Valore Ipoteca: € 103.847,56

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



•Ipoteca Legale

Iscritta a Frosinone il 05/03/2019

Reg. gen. 3661 - Reg. part. 457

Valore del capitale: € 31.566,35

Valore Ipoteca: € 63.132,70

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



•Ipoteca Volontaria in Rinnovazione

Iscritta a Frosinone il 10/07/2024

Reg. gen. 12946 - Reg. part. 1088

Valore del capitale: € 70.000,00

Valore Ipoteca: € 140.000,00

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Trascrizione

•Atto esecutivo o cautelare

Trascritto a Frosinone il 15/05/2025

Reg. gen. 9011 - Reg. part. 7248

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Elia Fiumerapido in data 29/10/2025 l'immobile:

- è ubicato all'interno delle perimetrazioni urbane delimitate ai sensi dell'art. 17 della legge 765/67;

- non è incluso nell'elenco della "identificazione dei terreni quotizzati e concessi in enfiteusi" e non è incluso nell'elenco della "Identificazione dei terreni appartenenti al demanio civico" di cui alla verifica delle Terre di Demanio civico nelle premesse indicata, per cui risulta libera da usi civici e non è gravato da diritti collettivi.

Inoltre ricade all'interno della fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici in area urbanizzata del P.T.P.R. e classificato nella tavola A del P.T.P.R. come "Paesaggio degli insediamenti urbani" art. 28 delle NTA del P.T.P.R.

Come da certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Sant'Elia Fiumerapido in data 22/01/2026, visti gli atti catastali e gli atti d'Ufficio ("Autorizzazione a ricostruire un immobile distrutto dalla guerra su altra area", del 22/02/1963 e relativi allegati;

il Responsabile dell'Area Tecnica - Urbanistica certifica che:

la destinazione d'uso dell'immobile sito in Sant'Elia Fiumerapido in catasto fabbricati al foglio 21 mappale 836 sub. 4 è di civile abitazione.



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Agli atti del Comune di Sant'Elia Fiumerapido, risulta:

- Autorizzazione del Commissario Prefettizio a ricostruire su altra aerea (via S. Sebastiano) immobili distrutti dalla guerra, secondo il progetto redatto dall'Ing. **** Omissis **** il 18/05/1963;
- Licenza edilizia n. 30 del 13/02/1965;
- Progetto di Variante per ricostruzione di fabbricato in S. Elia Fiumerapido alla via S. Sebastiano redatto dall'Ing. **** Omissis **** il 28/10/1965;
- collaudo in data 15/01/1966 rilasciato dall'**** Omissis ****.

Attualmente l'immobile presenta delle lievi difformità planimetriche, (come riportato nelle precisazioni di stima, e dalla differenza tra quanto riportato nel rilievo dello stato di fatto ALLEGATO 1, con la variazione della planimetria catastale ultima da me presentata ALLEGATO 2).

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1**-Appartamento e cantina ubicati a Sant'Elia Fiumerapido (FR) - Via San Sebastiano, piano 1-T L'immobile è situato in S. Elia Fiumerapido alla via S. Sebastiano (foto 1), una traversa di via Nuova Cartiera (foto 5), all'interno di un edificio di più piani (foto 2,3), con accesso unico da un portone in alluminio (foto 4), da cui parte una scala condominiale che collega tutti i livelli. L'appartamento è situato al piano primo ed è accessibile mediante la succitata scala condominiale a due rampe; sul pianerottolo di arrivo ci sono gli ingressi di tre appartamenti (foto 6), e l'appartamento in questione è provvisto di portone blindato. Entrando si ha un unico ambiente composto da ingresso e soggiorno (foto 7,8,9,10,11) di circa mq 19,18 totali, con affaccio sul balcone che si sviluppa lungo tutto l'appartamento; infatti il balcone di circa 17 mq permette l'affaccio a tutti i vani dell'appartamento. L'unità immobiliare comprende anche una cucina (foto 12,13) di circa mq 8,64, una camera da letto

(foto 16,17) di circa mq 13,11 e un bagno (foto 18,19,20) di circa mq 4,73. Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile h di 3,10 m circa. Dallo stesso vano scala condominiale ma al piano sottostante, vi è la cantina (foto 22,23); essa è raggiungibile tramite un corridoio (foto 21), ed accessibile tramite una porta in legno (foto 21). La suddetta cantina di circa mq 6,64 è composta da un unico locale, con finestra che permette l'aerazione ma non l'affaccio e con altezza interna di 2,90 m circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 836, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 21, Part. 836, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 51.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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. Inoltre è stato considerato il valore riportato dall'OMI per il 1-semester 2025 (ultimo valore riportato) che varia dai 455 ai 680 € al mq lordo. Considerando altresì il valore del mercato locale e l'elavata richiesta degli appartamenti di metratura piccola, visto anche lo stato dell'immobile che il valore da attribuirsi allo stesso è di

51.600,00€ (valore finale-oneri di sanatoria già detratti) ovvero circa 820,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Sant'Elia Fiumerapido (FR) - Via San Sebastiano, piano 1-T	62,96 mq	820,00 €/mq	€ 51.600,00	100,00%	€ 51.600,00
Valore di stima:					€ 51.600,00

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.

Cervaro, li 24/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cavallera Antonio