

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Proia Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Nata XXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 227.744,00	13

INCARICO

La sottoscritta Ing. Proia Alessia, con studio in Viale XXIX Maggio, 48 - 03035 - Fontana Liri (FR), email alessiarita85@gmail.com, PEC alessia.proia@ingpec.eu, Tel. 388 9244754, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cassino (FR) - Via Peola snc (Coord. Geografiche: 41.50943, 13.87761)

DESCRIZIONE

Villetta isolata a due linvelli (S1-T) con corte esterna esclusiva alla Via Peola, zona periferica nord-est del Comune di Cassino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cassino (FR) - Via Peola snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Manca il certificato catastale che si produce in allegato alla presente relazione-

TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: Cxxxxxxxx
Nata a xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxx
Nato a xxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a nord con il mappale 1282, ad est con il 1288, ad ovest con il sub1, a sud con i mappali 529 e 1374.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	2,90 m	T
Cantina	167,00 mq	197,00 mq	0,20	39,40 mq	3,10 m	S1
2 porticati	45,00 mq	45,56 mq	0,40	18,22 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore unitario dell'abitazione è stato determinato tenendo in considerazione la presenza di corte esterna esclusiva.

Il piano seminterrato risulta impropriamente adibito ad abitazione anziché cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 18/05/2025	xxxxxxxxx (Esecutato) proprietà per 1/2 xxxxxxxxx (Esecutato) proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1244, Sub. 2 Categoria A7 Cl.9, Cons. 16 vani Superficie catastale 379 mq Rendita € 1.404,76 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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	1244	2		A7	9	16 vani	379 mq	1404,76 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo la cantina al piano seminterrato è stata rilevata adibita ad abitazione (collegata con il piano superiore da scala interna). E' presente la cucina mentre al piano superiore è assente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune finiture esterne che necessitano interventi di conservazione e ripristino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è raggiungibile su passaggio attraverso proprietà di terzi come da indicazioni riportate nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di casa unifamiliare con struttura portante in cemento armato con tamponature e tramezzature in laterizio. Le chiusure orizzontali sono in solai in laterocemento, la copertura è a falde inclinate con tegumento protettivo in laterizi. Gli infissi in legno con doppio vetro ed oscuranti formati da persiane. Le bussole interno sono in legno. Le pavimentazioni in cotto ed in clincker.

La corte esterna è recintata ed in alcuni tratti pavimentata. E' presente un cancello carrabile automatico a due parti ed un cancello pedonale. Al lato nord-ovest è presente una piscina a sfioro (abusiva e da eliminare) cin impronta a terra pari a circa 72 metriquadri.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento formato da caldaia murale a gas e radiatori alle pareti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dai debitori xxxxxi e xxxxx e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1989 al 04/07/2006	xxxxxxxxxx: Txxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar D'errico Maurizio	23/05/1989	19266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	08/06/1989	7940	6388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2006	xxxxxx (esecutato) e xxxxxxxx (esecutato) Codice Fiscale/P.IVA: CxxxxxxC	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Giacinto Iadecola	04/07/2006	65910	17679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	25/07/2006	16406	10497
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Cons. RR.II. di Frosinone il 02/12/2006
Reg. gen. 28769 - Reg. part. 7006
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Cassa di risparmio di Fabriano e Cupramontana Spa
Capitale: € 160.000,00
- **Ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Cons. RR.II. Frosinone il 26/08/2019
Reg. gen. 4071 - Reg. part. 4719
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 41.167,76
A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma
Contro xxxx
- Capitale: € 20.583,88
- **conc amm./riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Cons. RR.II. Frosinone il 27/08/2019
Reg. gen. 13854 - Reg. part. 1768
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 46.715,02
A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma
Contro xxxxxxxx
Capitale: € 23.357,51
- **conc/amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Cons. RR.II. di Frosinone il 28/02/2022
Reg. gen. 4749 - Reg. part. 4722
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 98.313,98
A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma
Contro xxxxx
Capitale: € 49.156,99

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Cons. RR.II. di Frosinone il 15/11/2024
Reg. gen. 20722 - Reg. part. 16736
Quota: 1/1 proprietà
A favore di xxxxxA.
Contro xxxxx

• **Ordinanza di sequestro amministrativo**

Trascritto a Cons. RR.II. di Frosinone il 03/03/2025

Reg. gen. 3711- Reg. part. 2891

Tribunale di Roma rep. 616 del 07/02/2025

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola con destinazione mista del vigente PRG e successiva variante.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in questione è stato acquistato dai sig.ri Coia e Tortolani (come da atto di compravendita allegato alla presente relazione) allo stato di rustico e costruito in difformità alla concessione edilizia n.2720 del 29 giugno 2002 (per la costruzione di due fabbricati da destinarsi ad abitazione ed annessi agricoli con recinzione dell'area). E' stata presentata dai venditori domanda di sanatoria in data 10/12/2004 prot.50528 e sono state versate le somme per l'intera oblazione nonché gli oneri concessori e il 10% sull'oblazione versata alla Regione Lazio (vedi atto di provenienza e documentazione rilasciata dall' UT del Comune di Cassino).La pratica è ancora in itinere (vedi attestazione del dirigente settore IX° allegata alla presente relazione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (viene redatto dalla scrivente).

Allo stato attuale ed in difformità al progetto assentito ed alla successiva domanda di sanatoria sopra riportata (cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli ad abitazione e frazionamento di due unità immobiliari per il fabbricato di cui alla C.E. n.2520/2001, in cui veniva dichiarato che i lavori erano stati ultimati), presenta il piano seminterrato utilizzato come abitazione. Interamente tramezzato e con più vani finestrati contrariamente a quanto riportato nella planimetria di condono ed alla pianta catastale, è stata realizzata una cucina, un bagno, una dispensa, un ripostiglio, una ampia sala ed un locale tecnico. Il piano terra nella planimetria di condono non risulta tramezzato, mentre allo stato attuale risulta tramezzato come riportato nella planimetria catastale. Sono stati riscontrati infatti un ingresso, una sala, due servizi igienici, tre camere da letto di cui una dotata di cabina armadio ed un ripostiglio. Al lato ovest e sudi vi sono due portici di circa 23 metriquadri.

Come da risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale con nota di riscontro a quesito posto dalla sottoscritta prot.36088 del 10/06/2025, "Riguardo ai quesiti relativi alla domanda di sanatoria.....risultano tra l'altro: una relazione tecnica di asseverazione dell'ing. Giampaolo Pagliai, tecnico convenzionato con il Comune di Cassino per l'istruttoria delle istanze di condono, dalla quale risulta che -l'opera è meritevole di sanatoria previo pagamenti e integrazione documenti....una richiesta di documentazione integrativa prot.63538 del 04/12/2017 risulta solo parzialmente riscontrata, nello specificorisultano solo trasmesseesclusivamente le ricevute del pagamento delle somme richieste".

Pertanto la sanatoria dovrà essere completata in quanto suddetta risposta recita in calce che "Per quanto

suesposto, si comunica che si potrà fornire adeguata risposta ai quesiti relativi all'istanza di condono rif. U.T. 618, solo a seguito dell'acquisizione della documentazione integrativa richiesta con nota prot.63538 del 04.12.2027 e delle successive valutazioni di competenza di questo Servizio."

Pertanto sarà a carico dell'assegnatario del lotto procedere alla definizione della domanda di sanatoria, che l'U.T. rilascerà alle condizioni che vorrà indicare.

Il costo di tale pratica e eventuali lavori di ripristino allo stato attuale può essere solo preventivato "a corpo" in € 30.000,00.

Al lato nord-est è stata inoltre rilevata una piscina di impronta a terra pari a circa 72 metriquadri, realizzata senza permessi.

Come anche confermato per le vie brevi durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'opera non è sanabile in tale zona di piano ed è quindi da ripristinare lo stato di fatto.

Per tale lavorazione si stima una spesa a corpo di € 5.000,00-



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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cassino (FR) - Via Peola snc
Villetta isolata a due linvelli (S1-T) con corte esterna esclusiva alla Via Peola, zona periferica nord-est del Comune di Cassino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1244, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 252.744,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cassino (FR) - Via Peola snc	210,62 mq	1.200,00 €/mq	€ 252.744,00	100,00%	€ 252.744,00
Valore di stima:					€ 252.744,00

Valore di stima: € 252.744,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per ripristino stato dei luoghi piscina e completamento sanatoria	25000,00	€

Valore finale di stima: € 227.744,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Proia Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ Atto di provenienza - Atti di compavendita
- ✓ Altri allegati - Conessione edilizia e domanda di sanatoria
- ✓ Planimetrie catastali - Documentazione catastale attuale
- ✓ Altri allegati - Quesito e riscontro U.T. Comunale su sanabilità
- ✓ Altri allegati - Visure aggiornate presso la Cons. RR.II. di Frosinone (Aggiornamento al 23/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cassino (FR) - Via Peola snc
Villetta isolata a due livelli (S1-T) con corte esterna esclusiva alla Via Peola, zona periferica nord-est del Comune di Cassino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1244, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola con destinazione mista del vigente PRG e successiva variante (sanatoria ancora da definire).

Prezzo base d'asta: € 227.744,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.744,00**

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Peola snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1244, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	210,62 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune finiture esterne che necessitano interventi di conservazione e ripristino.		
Descrizione:	Villetta isolata a due linvelli (S1-T) con corte esterna esclusiva alla Via Peola, zona periferica nord-est del Comune di Cassino. Esiste concessione edilizia e domanda di sanatoria ancora da definire.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dai debitori xxxxxi e xxxxe dai figli.		