TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Carlo Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

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 5
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.176,00** 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

INCARICO

All'udienza del 16/03/2025, il sottoscritto Geom. Di Carlo Fabio, con studio in Via Colle Mastroianni, s.n.c. - 03030 - Fontechiari (FR), email fabio.dicarlo@live.it, PEC fabio.dicarlo@geopec.it, Tel. 328 7376616, Fax 0776 890520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via dei Passionisti snc, piano Primo (Coord. Geografiche: 41.725708158700456,13.603114676896597)

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nell'immediata periferia del Comune, in prossimità della Comunità Passionista, ai piedi del rilievo montuoso che sovrasta il centro abitato.
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da appartamento posto al piano primo, adibito a civile abitazione ma attualmente allo stato grezzo, inserito in un fabbricato privo di ascensore e servito da scala comune, composto complessivamente da più unità immobiliari ad uso abitativo.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via dei Passionisti snc, piano Primo

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:

- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina a due lati con il B.C.N.C. (scale) censito con il subalterno 1, porzione di fabbricato di altra proprietà al piano sottostante censito con il subalterno 2 e porzione di fabbricato di altra proprietà al piano sovrastante censito con il subalterno 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,52 mq	167,52 mq	1	167,52 mq	2,90 m	1°
Balcone scoperto	7,83 mq	7,83 mq	0,25	1,96 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto	9,10 mq	9,10 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto	8,41 mq	8,41 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	1°
Cortile (B.C.N.C. - Sub 1)	138,31 mq	138,31 mq	0,05	6,92 mq	0,00 m	T
Vano Scala (B.C.N.C. - Sub 1)	15,40 mq	18,70 mq	0,25	4,67 mq	0,00 m	T-1-2-3
			Totale superficie convenzionale:	**185,44 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**185,44 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della corte comune censita con il subalterno n. 1, è pari a mq. 553,26 totali.
Essendo quest'ultima a servizio di tutte le unità immobiliari ivi presenti, il calcolo della consistenza, per una corretta ripartizione ai fini estimativi, viene considerata nella misura del 25% per il bene n. 1 (mq. 553,26 / 4 = mq. 138,31).
Stesso analogo calcolo viene attuato anche per il vano scala censito anch'esso con il subalterno n. 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/09/1985** al **02/04/2001**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F3
Dal **02/04/2001** al **12/02/2007**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F3
Dal **12/02/2007** al **28/02/2008**	[redacted] Proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F3
Dal **28/02/2008** al **04/02/2026**	[redacted] Proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 201, Sub. 3 Categoria F3

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
	37	201	3	1	F3					1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che su uno dei balconi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, e precisamente sul balcone posto sul retro dell'immobile, è installato un alimentatore a servizio di una cella frigorifera, risultante nella disponibilità dei proprietari dell'unità posta al piano terra. Tale elemento impiantistico non risulta funzionalmente connesso all'immobile pignorato, ma insiste fisicamente su porzione dello stesso.
All'interno dell'appartamento sono inoltre presenti alcuni beni mobili e suppellettili, tra cui un congelatore funzionante ed allacciato alla linea elettrica, oltre ad oggetti di vario tipo, di cui non è certo se siano di proprietà della debitrice o di terzi.
Si precisa che i suddetti beni mobili non costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta, allo stato attuale, in corso di costruzione e non ultimata, necessitando di opere di completamento e finitura, lo stato generale di conservazione può definirsi discreto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento usufruisce delle seguenti parti comuni: corte esterna e vano scala, censite come B.C.N.C. con il subalterno n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, edificato presumibilmente nell'anno 1981 (come dichiarato in fase di compilazione della domanda di condono edilizio), è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole di laterizio.
Le tamponature esterne risultano intonacate e tinteggiate, prive di isolamento a cappotto (non rilevato in sede di sopralluogo).
L'unità immobiliare non presenta alcun tipo di infissi, né interni né esterni, risultando allo stato attuale priva di serramenti e sistemi di oscuramento. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è costituito da una semplice porta interna in legno tamburato, priva delle caratteristiche proprie di un portoncino blindato.
Le pavimentazioni interne risultano non realizzate, così come gli intonaci e le opere di finitura, ad eccezione del vano adibito a bagno che risulta pavimentato e rivestito, ma comunque in condizioni tali da richiedere interventi di ristrutturazione. Le pareti risultano prive di intonaco e tinteggiatura.
Non è presente impianto di riscaldamento, né impianto termico o idrico funzionante. È presente un impianto elettrico parziale di tipo volante, costituito da collegamenti provvisori con vari punti di comando e alcune prese di corrente.
L'altezza interna dei locali è pari a circa m 2,90.
L'Unità Immobiliare è dotato di n. 3 balconi, anch'essi privi di finiture e sprovvisti di ringhiere o parapetti.
Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare può definirsi incompleto ma discreto, trattandosi di immobile censito catastalmente come "in corso di costruzione", privo delle principali opere di finitura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/04/2001** al **12/02/2007**	[redacted]	**Atto di Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Michele Verde	02/04/2001	31.275	4.272
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	26/04/2001	6305	5218
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Sora	19/04/2001	744	
Dal **12/02/2007**	[redacted]	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Labate	12/02/2007	309.979	48.999
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	01/03/2007	6565	4069
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Sora	21/02/2007	129	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzi aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 02/12/2024
  Reg. gen. 21822 - Reg. part. 17560
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona di "ristrutturazione e completamento" del vigente P.R.G.
Tale classificazione riguarda aree del centro urbano e dei nuclei abitati assimilabili alle zone B di completamento (L. 06/08/1967 n. 765), che, per condizioni di disordine edilizio e viario, devono essere oggetto di riassetto urbanistico e successivo completamento. È prevista la dotazione di standard urbanistici (servizi pubblici e aree a verde) nel rispetto dei minimi inderogabili di cui al D.M. 02/04/1968.
Le suddette zone sono subordinate alla preventiva approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. Per l'area in esame non risultano ad oggi redatti Piani Particolareggiati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Dall'esame della documentazione disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora, a seguito di richiesta di accesso agli atti inviata in data 23.10.2025 a mezzo PEC all'U.R.P., sono emerse tre pratiche di Condono Edilizio relative alla medesima palazzina, ma riferite a unità immobiliari differenti.
L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è riconducibile alla pratica di Condono Edilizio n. 2409, prot. 27920, per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 916/A, Prot. Generale 13320 del 16.04.2007. Le altre due pratiche visionate riguardano unità immobiliari distinte.
Dal confronto tra l'elaborato progettuale depositato (Concessione Edilizia in Sanatoria) e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse alcune difformità: il balcone frontale risulta più piccolo e realizzato a filo parete, senza l'aggetto laterale; la distribuzione interna delle tramezzature è stata modificata mediante l'unificazione del vano bagno e del ripostiglio, trasformandolo in un unico ambiente adibito a bagno; inoltre, è stata chiusa una finestra, visibile solo internamente rispetto all'elaborato grafico in atti depositato.
Tutto sommato, tali difformità non appaiono gravi e non compromettono la funzionalità complessiva dell'unità immobiliare rispetto all'elaborato grafico in atti depositato. Tuttavia, esse dovranno essere regolarizzate ai fini edilizi, in quanto ogni modifica rispetto al titolo edilizio approvato richiede formale accertamento o sanatoria da parte dell'ente comunale competente.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare, pur essendo divisa in subalterni e facente parte di una più ampia parte di fabbricato interamente oggetto di pignoramento, è priva di 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** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via dei Passionisti snc, piano Primo
  L'immobile è ubicato nell'immediata periferia del Comune, in prossimità della Comunità Passionista, ai piedi del rilievo montuoso che sovrasta il centro abitato. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da appartamento posto al piano primo, adibito a civile abitazione ma attualmente allo stato grezzo, inserito in un fabbricato privo di ascensore e servito da scala comune, composto complessivamente da più unità immobiliari ad uso abitativo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 74.176,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sora (FR) - Via dei Passionisti snc, piano Primo	185,44 mq	400,00 €/mq	€ 74.176,00	100,00%	€ 74.176,00
				Valore di stima:	€ 74.176,00

Valore di stima: € 74.176,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 72.176,00**

Il deprezzamento consiste nella quantificazione delle spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità richiamate nella sezione "Regolarità Edilizia" e comprende i diritti di segreteria, l'eventuale sanzione amministrativa e il compenso professionale per l'espletamento della pratica.

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.

Fontechiari, li 24/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Carlo Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ Altri allegati - Richiesta di Accesso agli Atti
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 13 Foto
- ✓ Altri allegati - Planimetria - Stato di Fatto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via dei Passionisti snc, piano Primo
  L'immobile è ubicato nell'immediata periferia del Comune, in prossimità della Comunità Passionista, ai piedi del rilievo montuoso che sovrasta il centro abitato. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da appartamento posto al piano primo, adibito a civile abitazione ma attualmente allo stato grezzo, inserito in un fabbricato privo di ascensore e servito da scala comune, composto complessivamente da più unità immobiliari ad uso abitativo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di esecuzione ricade in zona di "ristrutturazione e completamento" del vigente P.R.G. Tale classificazione riguarda aree del centro urbano e dei nuclei abitati assimilabili alle zone B di completamento (L. 06/08/1967 n. 765), che, per condizioni di disordine edilizio e viario, devono essere oggetto di riassetto urbanistico e successivo completamento. È prevista la dotazione di standard urbanistici (servizi pubblici e aree a verde) nel rispetto dei minimi inderogabili di cui al D.M. 02/04/1968. Le suddette zone sono subordinate alla preventiva approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa comunale. Per l'area in esame non risultano ad oggi redatti Piani Particolareggiati.

Prezzo base d'asta: **€ 72.176,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.176,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via dei Passionisti snc, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1, Categoria F3	**Superficie**	185,44 mq
Stato conservativo:	L'Unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta, allo stato attuale, in corso di costruzione e non ultimata, necessitando di opere di completamento e finitura, lo stato generale di conservazione può definirsi discreto.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nell'immediata periferia del Comune, in prossimità della Comunità Passionista, ai piedi del rilievo montuoso che sovrasta il centro abitato. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da appartamento posto al piano primo, adibito a civile abitazione ma attualmente allo stato grezzo, inserito in un fabbricato privo di ascensore e servito da scala comune, composto complessivamente da più unità immobiliari ad uso abitativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 02/12/2024
  Reg. gen. 21822 - Reg. part. 17560
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]