



## **Tribunale di Cassino**

### **SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.E.I. n. 136/2023**

Immobile sito in Piazza Cesare Battisti n. 23

**Comune di Posta Fibreno (FR)**

**GE**

**Dott. Lorenzo Sandulli**

Relazione  
dell'Esperto Stimatore  
Ing. Anna Maria Giannotti

Rinvio al

10/07/2024



INDICE

*Premessa*.....pag. 3

*1. Descrizione del bene*

*1.1 Ubicazione dell’immobile*.....pag. 4

*1.2 Descrizione dell’immobile*.....pag. 6

*Allegato 1 – Scheda riassuntiva*

*Allegato 2 – rilievo plano-altimetrico*.....pag. 8

*1.3 Consistenza del bene pignorato*.....pag.11

*2. Conformità dei dati catastali al pignoramento*.....pag.11

*3. Necessità di accatastamento*.....pag.11

*4. Necessità di frazionamento*.....pag.11

*5. Titolarità del diritto pignorato*.....pag.12

*6. Completezza della documentazione*.....pag.12

*7. Utilizzazione del bene*.....pag.12

*8. Regolarità Urbanistica*.....pag.12

*9. Formazione dei lotti*.....pag.13

*10. Oneri gravanti sul bene*.....pag.13

*11. Beni indivisi*.....pag.13

*12. Stato di occupazione del bene*.....pag.13

*13. Valore locativo del bene*.....pag.13

*14. Valore del bene*.....pag.14

*Allegato 3 Foto dell’immobile*.....pag.17

*Allegato 4 Documentazione catastale*.....pag.25

*Allegato 5 - Certificato dell’Ufficio Tecnico del Comune*.....pag.30





## Tribunale di Cassino

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.E.I. n. 136/2023



Ing. Anna Maria Giannotti  
Piazza De Gasperi, 41  
03043 Cassino (FR)  
Cell 3274489843  
CF GNNNMR60T60C034R  
PEC [annamaria.giannotti@ingpec.eu](mailto:annamaria.giannotti@ingpec.eu)

### 1. Premessa

Illustrissimo Giudice,

Io sottoscritta Ing. Anna Maria Giannotti, nata a Cassino (FR) il 20/12/1960, residente in Piazza Alcide De Gasperi, 41, e regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone, sono stata nominata CTU per l'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n.136/2023 in data 09/01/2024, ho prestato giuramento in data 11/01/2024, impegnandomi a provvedere alla stima dell'immobile in qualità di esperto stimatore e a completare la relazione di stima entro il termine stabilito.

Dopo aver preso visione dei "Compiti dell'esperto stimatore", come riportato sul sito del Tribunale di Cassino sezione "Esecuzione Immobiliari", ho effettuato il primo accesso all'immobile sito in Posta Fibreno in Piazza Cesare Battisti n. 23, distinto in catasto Foglio 9 Particella 301 sub 3, Comune di Posta Fibreno (FR), in data 28/01/2024, con la collaborazione del Custode Avvocato Fabio Papa.

Nel corso di tale sopralluogo ho scattato alcune foto, che si riportano di seguito vedi allegato

In data 20/05/2023, ho effettuato un secondo accesso per eseguire il rilievo planimetrico dell'immobile, in modo da avere la quantificazione dei metri quadri complessivi dell'intero piano terra e di ogni singolo vano, in moda da procedere alla stesura della stima, avendo a disposizione tutti i dati necessari.



## PDF Eraser Free

In data 01/06/2024 ho effettuato un terzo sopralluogo per controllare le misure già prese dell'immobile, in modo da elaborare il rilievo finale, ho anche chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno tutte le informazioni necessarie per poter rispondere ai quesiti posti dal GE, con riferimento ai compiti dell'esperto estimatore.

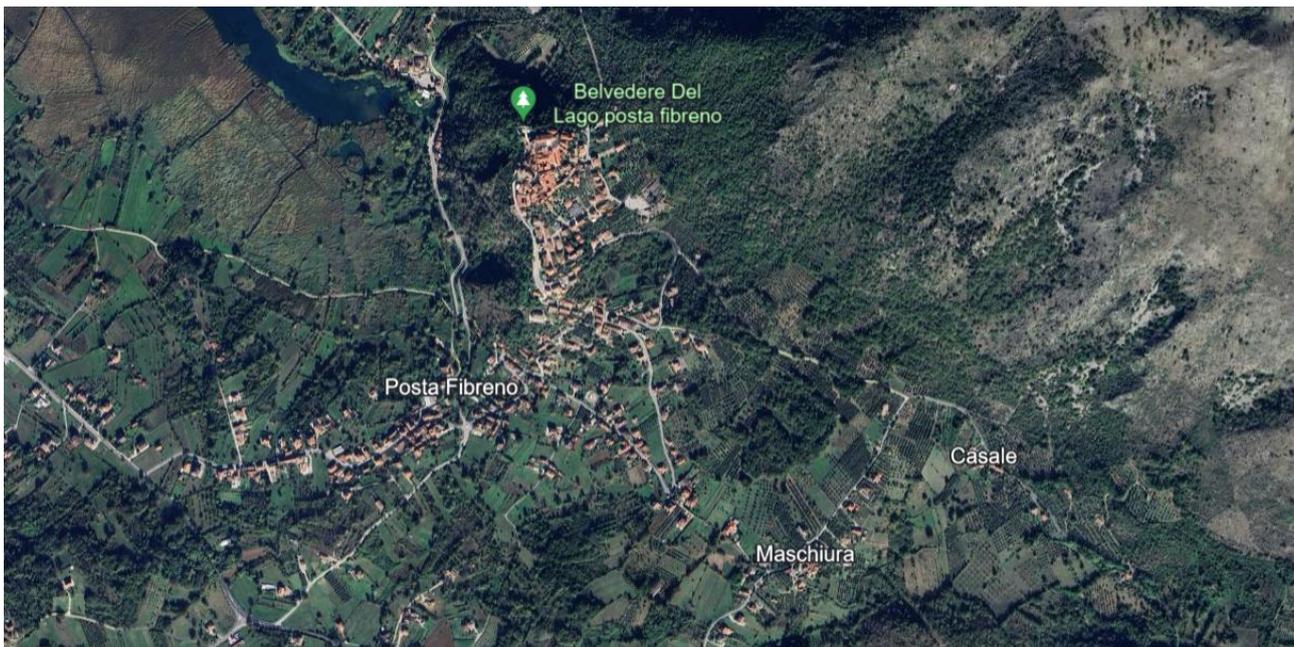
### *Risposta ai quesiti*

#### **QUESITO n. 1: Descrizione del bene**

##### **1.1 Ubicazione dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato risulta essere una porzione di fabbricato urbano facente parte delle "casette asismiche" realizzate dallo stato per il ricovero delle famiglie colpite dal terremoto della Marsica ai sensi del D.D.L. 16 gennaio 1916 n. 54, ubicato in prossimità del centro storico del Comune di Posta Fibreno in piazza Cesare Battisti n. 23, località a Est di Frosinone. Probabilmente la realizzazione dell'insediamento risale intorno agli anni '30.

Comune di Posta Fibreno Immagine da Google Earth



L'immobile risulta individuato ed accatastato come segue:

Porzione di fabbricato urbano in muratura ad uso abitativo posto al piano terra, censito all'NCEU di Frosinone: Comune di Posta Fibreno, piazza Cesare Battisti n. 23, foglio 9 mappale 301 sub 3, Cat. A/4 Cl. 2; Vani 6,5 ; R.C.Euro 77,21; confinante con sub 5 della stessa particella 301 e piazza Cesare Battisti a più lati.





Planimetria Catastale Foglio 9 particella n. 301

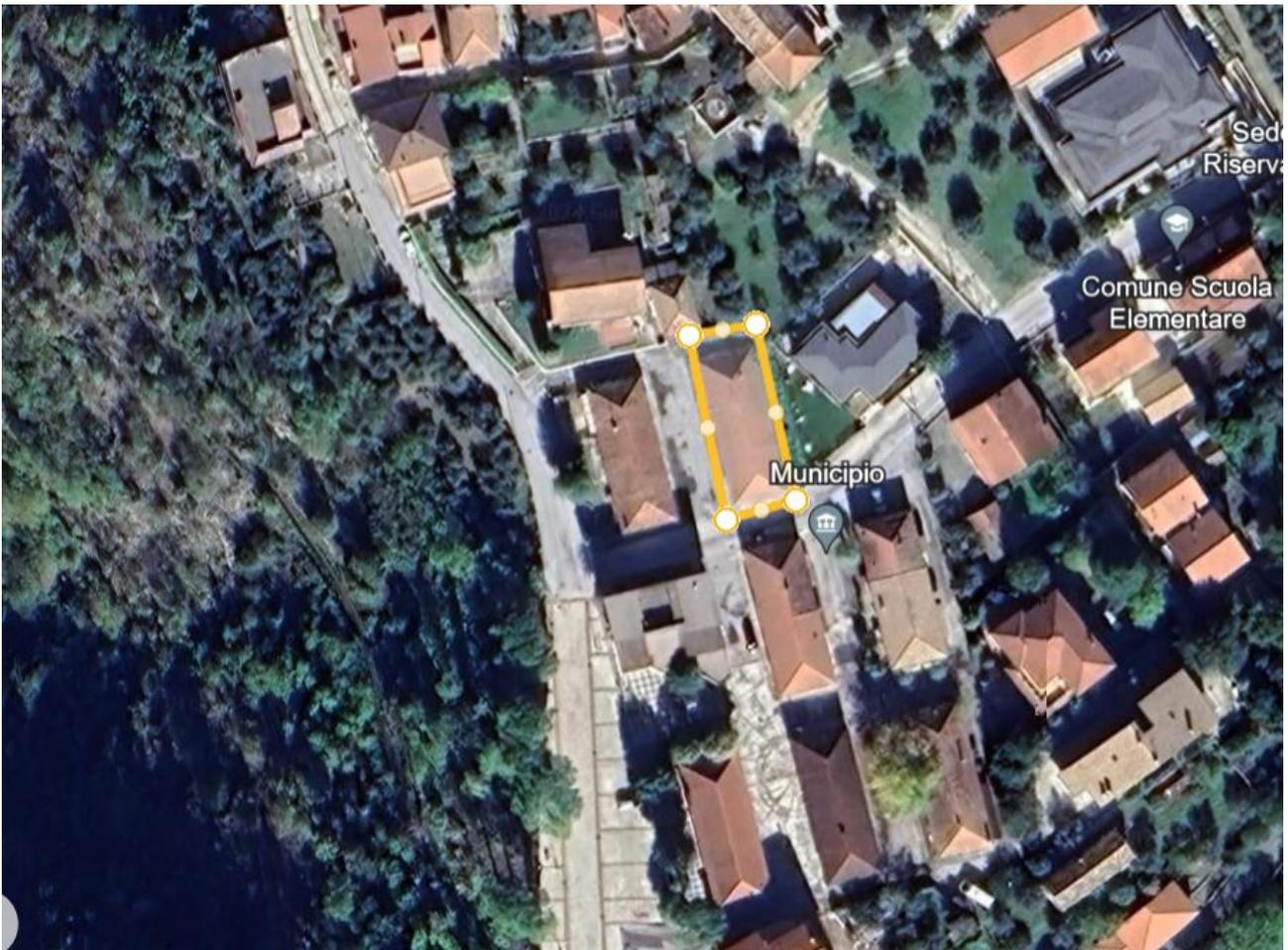
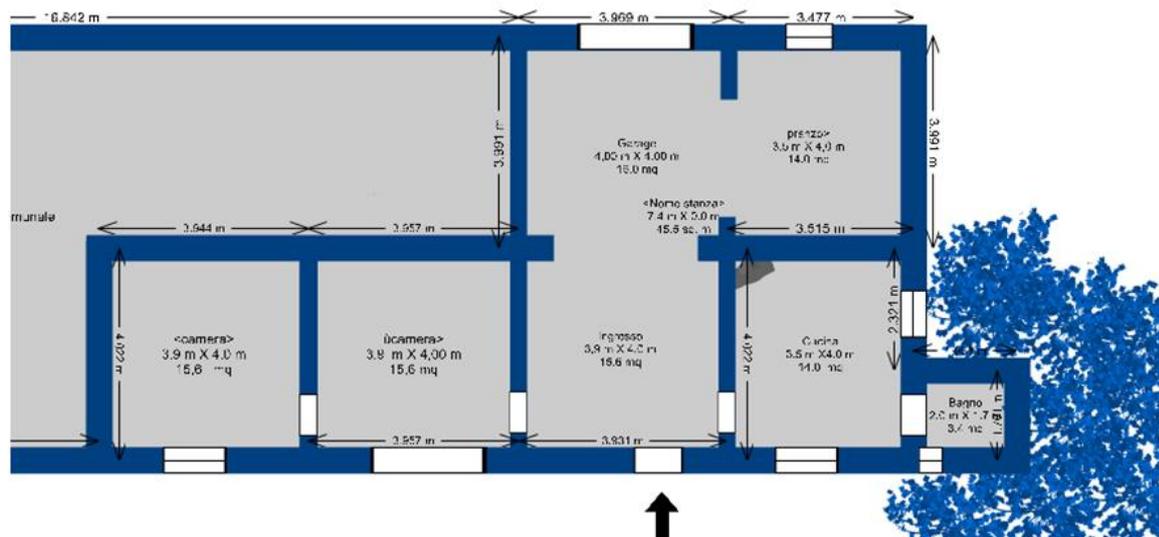


Immagine da Google Earth, contorno della particella 301 con linea di colore giallo.



## 1.2 Descrizione dell'immobile

L'abitazione risulta composta da 5 ambienti uso abitativo ed una cucina, un piccolo bagno che risulta essere al di fuori della superficie rettangolare dell'intero immobile. Una porzione dell'intero fabbricato è di proprietà del Comune di Posta Fibreno ed è destinato ad archivio. (in figura parte a sinistra)



Planimetria dell'appartamento.

Per la qualità della tipologia costruttiva e delle finiture, l'abitazione si presenta di edilizia di tipo economico, lo stato di conservazione presenta un degrado dovuto: agli agenti atmosferici, alla crescita incontrollata della vegetazione circostante, allo stato di abbandono, alla mancanza di chiusura e tenuta degli infissi esterni. Non sono presenti al momento e ad una prima indagine dissesti di carattere strutturale: le fondazioni, i muri portanti perimetrali ed interni, la copertura, risultano infatti integri e non si rilevano lesioni o dissesti di alcun tipo, il degrado riguarda solo le finiture esterne ed interne. Alcuni infissi esterni, quali il portoncino di ingresso e le finestre, sono aperti, i vetri parzialmente rotti e non garantiscono la sicurezza dalle intrusioni di persone e/o animali. Anche gli agenti atmosferici: pioggia, vento, umidità, contribuiscono allo stato di degrado ed abbandono in cui si trova l'immobile. Internamente sono stati rinvenuti mobili di scarso valore, porte con telai e accessori bagno.

Tutti gli ambienti sono intonacati, sono presenti infissi in legno e ferro, la pavimentazione è realizzata prevalentemente con marmette, eccetto l'ultima camera a sinistra della planimetria che ha un pavimento realizzato in piastrelle simil cemento.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un camino a legna posto all'interno della cucina.

L'immobile è privo di acqua calda sanitaria, anche gli altri impianti non risultano attivi (impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, riscaldamento).

All'esterno l'immobile è intonacato e tinteggiato e presenta estese macchie grigie dovute alla presenza di umidità e muffe. La copertura del tetto è a falda, con tegole.



## PDF Eraser Free

La vegetazione esterna cresce in modo spontaneo ed incontrollato, rendendo difficile anche accedere al portoncino di ingresso, alcune piante entrano attraverso le finestre di alcuni ambienti, in particolare nel vano bagno.

Nel corso del sopralluogo in data 01/06/2024, una parte della vegetazione è stata rimossa e tagliata, da parte di addetti comunali, rendendo l'accessibilità all'immobile più agevole, resta impraticabile ispezionare dall'esterno la parte dell'edificio in prossimità del vano bagno, che risulta essere sporgente rispetto alla forma rettangolare dell'itero immobile.

### Allegato 1 Scheda riassuntiva

R.G.E.I. n. 136/2023

1. Giudice dell'Esecuzione **Dr. Lorenzo Sandulli**
2. Custode nominato **Avv. Fabio Papa**
3. Data conferimento incarico **09.01.2024**
4. Esperto stimatore **Ing. Anna Maria Giannotti**
5. Parte debitrice
6. Creditore Pignorante **DO VALUE S.P.A. n.q. di mandataria di PRISMA SPV S.R.L.**
7. Titolo esecutivo, istanza ex art. 41 T.U.B. **MUTUO FONDIARIO e istanza ex art. 41 T.U.B**
8. Ammontare del credito per cui si procede, come da precetto € **133.227,86**
9. Data e modalità notifica pignoramento **04.10.2023 ex art. 140 c.p.c.**
10. Data trascrizione pignoramento **01.12.2023**
11. Data restituzione pignoramento **16.10.2023**
12. Data deposito istanza di vendita **02.11.2023**
13. Data deposito documentazione ipocatastale **23.12.2023 giusta proroga del termine**
14. Presenza precedenti pignoramenti a carico dell'esecutato: **verbale di pignoramento del 08.07.2013 rep. 1186/2013 Tribunale di Cassino trascrizione n. 19969/14093 del 15.10.2013, la relativa**









Prospettiva lato ingresso



Ripartizione dei vani interni



## 1.3. Consistenza del bene pignorato.

Vani interni	Dimensioni interne Escluso muri mq	Dimensioni interne mc H=2,80 m	Mq complessivi incluso muri	Mc complessivi Incluso muri	Mq totali catasto
Ingresso	3,70x3,70=13,70 mq	38,36 mc			
Soggiorno					
Pranzo	3,25x3,85 =12,50 mq	35,04 mc			
Garage	3,75x3,85 =12,18 mq	34,01 mc			
Cucina	3,15x3,70 =11,70 mq	32,60 mc			
Bagno	1,40x1,80 = 2,52 mq	6,00 mc (H= 2,40 m)			
Camera 1	3,75x3,75 = 14,06 mq	39,40 mc			
Camera 2	3,75x3,75 = 14,06 mq	39,40 mc			
Totale	interni 78,2 mq Bagno 2,5 mq	218,8 mc Bagno 6,00 mc	119 mq	333,0 mc	119 mq
Area sulla quale insiste l'immobile			119 mq		

## 2. Conformità dei dati catastali al pignoramento.

Con riferimento alla documentazione in atti, l'immobile è conforme, eccetto per il vano bagno: dimensioni interne 1,40 m x1,80 m = 2,52 mq che risulta essere sporgente rispetto alla planimetria rettangolare riportata nella mappa catastale, particella 301 sub 5 (Archivio Comune di Posta Fibreno) e sub 3 (sig.

La rispondenza riguardo ai mq totali è abbastanza conforme, complessivamente i metri quadri totali incluso i muri portanti perimetrali esterni, portanti interni e le tramezzature sono uguali a quanto riportato nella visura catastale.

## 3. Necessità di accatastamento

Dalla visura catastale storica che si riporta in allegato, l'immobile risulta accatastato al Foglio n. 9 del Comune di Posta Fibreno, Piazza Cesare Battisti n.23. Particella 301 sub 3, l'intestatario della particella risulta il Sig. \_\_\_\_\_ in atto di compravendita del 09/03/2009 Pubblico ufficiale Labate Roberto, sede Sora (FR). Rendita Euro 77,21 Categoria A/4, classe 2 consistenza 6,5 vani. Piano terra.

## 4. Necessità di frazionamento

L'immobile è intestato all'unico proprietario Sig. \_\_\_\_\_  
procedere a frazionamenti.

per cui non occorre



## 5. Titolarità del diritto pignorato

L'immobile risulta accatastato al Foglio n. 9 del Comune di Posta Fibreno, particella 301 sub 3, l'intestatario della particella risulta il Sig. \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del 09/03/2009 Pubblico ufficiale Labate Roberto, sede Sora (FR).

ISCRIZIONE RP 320569 – RG 721 del 10/03/2009

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di € 176.400,00 su € 117.600,00, durata anni 24 per rogito notaio Labate Roberto del 09/03/2009 rep. 320569 a favore Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A. contro il Sig. \_\_\_\_\_ gravante per diritto di piena

proprietà sui seguenti immobili:

Indicazione Catastale : Catasto Fabbricati Comune di Posta Fibreno, piazza Cesare Battisti, 23, Foglio 9 particella 301sub 3.

- TRASCRIZIONE RP 1186 – RG 14093 del 15/10/2013

Verbale di pignoramento immobiliare del TRIBUNALE DI

CASSINO del 08/10/2013 rep. 1186 a favore Unicredit Spa con

sede in Roma contro il Sig. \_\_\_\_\_ per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, gravante

sul seguenti immobile: Catasto Fabbricati Comune di Posta Fibreno, piazza Cesare Battisti, 23, Foglio 9 particella 301 sub 3.

## 6. Completezza della documentazione

La documentazione presentata risulta completa.

Documentazione depositata:

- Estratto di Mappa;
- Certificato Catastale;
- Relazione Notarile (in atti)

## 7. Utilizzazione del bene

L'immobile pignorato ricade all'interno della perimetrazione dei centri abitati, delimitata ai sensi dell'art 17 della legge 06/08/1967 n. 765, in cui l'edificazione non è ammessa in mancanza dello strumento urbanistico, sono consentite solo le opere di restauro e risanamento conservativo.

L'immobile risulta altresì sottoposto a regime di Vincolo di cui al D.lg. 42/04 art 142 comma 1, poiché vincolato ai sensi dell' artt. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001

“insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri” .

## 8. Regolarità Urbanistica

L'immobile risulta essere stato edificato dallo stato per il ricovero delle famiglie colpite dal terremoto della Marsica, ai sensi del D.D.L. 16 gennaio 1916 n. 54.

Non risultano a carico dell'immobile pignorato autorizzazioni o permessi edilizi successivi all'anno di costruzione (vedasi attestazione del Comune di Posta Fibreno).



## 9. Formazione dei lotti

### LOTTO UNICO:

1. Porzione di fabbricato urbano in muratura ad uso abitativo posto al piano terra, censito all'NCEU di Frosinone: Comune di Posta Fibreno, piazza Cesare Battisti, foglio 9 mappale 301 sub 3, Cat. A/4 Cl. 2; Vani 6,5 ; R.C. Euro 77,21; il tutto della superficie coperta di mq. 119,00 e superficie utile di mq. 86.53, confinante con sub 5 della stessa particella 301 e piazza Cesare Battisti a più lati.

## 10. Oneri gravanti sul bene

L'immobile risulta vincolato ai sensi dell' artt. 59 e 60 L.R.38/99 e L.R. 27/2001 “insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri”

Per rispondere al quesito, riporto di seguito quanto espresso dal responsabile del Procedimento dell'ufficio Tecnico del Comune di Posta Fibreno, tramite PEC, il quale comunica:

- “ che per quanto sia stato possibile accertare, sulla base dei dati forniti, non è stata rinvenuta alcuna documentazione e/o titolo abilitativo relativi alla realizzazione del fabbricato residenziale sopra citato (foglio n.9 particella 303 sub 3), a nome dell'attuale proprietario, così dei precedenti riportati nella visura storica consultata, che è di remota costruzione.
- che in merito al fascicolo del fabbricato non risulta in atti alcun fascicolo del fabbricato in oggetto;
- che dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti l'edificio ricade nella seguenti zone individuate:
  - 1) ai sensi del Piano Regolatore Generale, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 662 del 30/07/2004, nelle zone individuate “B”,
  - 2) ai sensi del PTPR approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 Aprile 2021 nella zone
    - a) paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto
    - b) Protezione delle coste e dei laghi; ai sensi dell'articolo n.142, comma , lettera b) del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico;
    - c) Nelle zone sottoposte a vincolo sismico.

## 11. Beni indivisi

Non sono presenti beni indivisi

## 12. Stato di occupazione del bene

L'immobile risulta libero e in stato di abbandono.

## 13. Valore locativo del bene

Al fine di determinare il valore locativo dell'immobile ho effettuato una ricerca sui siti dedicati agli affitti.

Preciso che nelle condizioni attuali, l'immobile non può essere affittato.

E' necessario effettuare i seguenti interventi:



## PDF Eraser Free

- sostituzione e/o riparazione degli infissi esterni ed interni, in particolare anche del portone di ingresso, che risulta senza un adeguata serratura e quindi non fornisce adeguata sicurezza alle intrusioni.
- rifacimento degli impianti: idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico secondo la normativa vigente,
- installazione di sanitari in un locale bagno adeguato all'interno dell'appartamento, con demolizione dell'attuale vano bagno, non all'interno del perimetro dell'immobile come risulta da planimetria catastale e quindi da condonare oppure da demolire,
- predisposizione di impianti nel locale cucina, idrico ed elettrico,
- pulizia e lucidatura pavimenti o sostituzione degli stessi,
- tinteggiatura delle pareti interne ed esterne previa pulizia e rimozione strato superficiale degradato,
- ripristino della continuità tra il muro e la saracinesca del vano destinato a garage, in quanto sono presenti fessure e distacchi, il vano garage risulta essere all'interno dell'appartamento senza la presenza di tramezzature interne di suddivisione, che andrebbero realizzate, oppure il vano garage potrebbe essere utilizzato come vano interno alla abitazione, allora andrebbe rimossa la saracinesca ed inserita una seconda porta di ingresso oppure una finestra, con conseguente costruzione di parte di muro perimetrale,
- certificazione energetica .

### Valore locativo dal sito [idealista.it](http://idealista.it)

Prezzo medio in questa zona 4,12 eur/m<sup>2</sup>

Per cui considerando che l'immobile sia stato ristrutturato il valore locativo è pari a:

$$4,12 \text{ euro} \times 119,0 \text{ mq} = 490 \text{ euro al mese.}$$

### 14. Valore del bene

Per rispondere al quesito ho effettuato una ricerca su vari siti di compravendita immobiliari al fine di effettuare una stima, per comparazione, del valore dell'immobile.

#### Dal sito [www.immobiliare .it](http://www.immobiliare.it)

#### 1. Terratetto da ristrutturare rif. N. 60636679

##### Descrizione

Nel grazioso paese di Posta Fibreno, a pochi passi dal lago, meta ambita da molti stranieri, proponiamo CASA INDIPENDENTE su tre livelli, composta da: P.T. ingresso, cucina, bagno e garage; P.2° due camere con bagno; P.3° due ampie camere con retrostante giardino di 100 mq circa. Anno di costruzione 1960.

L'immobile nella sua ampia metratura gode di un bellissimo panorama.

superficie totale 276 m<sup>2</sup> - prezzo 70.000 euro

**prezzo 253,6 euro al mq**

#### 2. Appartamento piazza Municipio, Centro, Posta Fibreno

[Posta Fibreno PIAZZA MUNICIPIO](#) rif n. 5999954

in posizione centralissima si propone in vendita abitazione su tre livelli composta da salone e cucina al piano rialzato; due camere da letto al piano primo e due ambienti e bagno al



## PDF Eraser Free

piano sottostrada.

Necessita interventi di ammodernamento.

5 (2 camere da letto, 3 altri), 1 bagno, cucina abitabile

Superficie 70 mq prezzo euro 30.000

**Prezzo 428,5 euro al mq**

### Dal sito casa.it

#### 3. Appartamento in palazzina

Codice annuncio 48640072

A Posta Fibreno, all'interno di una palazzina ove è presente una sola unità abitativa, proponiamo in vendita, in esclusiva, un grazioso appartamento disposto su due piani, primo e secondo, che si compone di un ingresso nel soggiorno con angolo cottura, un bagno di servizio con doccia al primo piano ed una camera matrimoniale posta al secondo piano a cui si giunge tramite una scala interna ad una rampa..

L'immobile è ubicato nel centro storico del paese (parte alta).

Superficie mq 60 prezzo 25.000 euro,

**prezzo 416,7 euro al mq**

#### 4. Appartamento con ingresso al primo piano

Codice annuncio 44744301

In posizione strategica nel pieno del centro storico di Posta Fibreno a pochi passi dalla piazzetta della Cattedrale e dall'ufficio postale, proponiamo in vendita appartamento con ingresso al primo piano. Dal caratteristico vicolo una bella scala in pietra ci accompagna sulla corte di ingresso e ci invita ad entrare nella zona living ben distribuita tra zona cottura, zona pranzo e salotto, sul fondo una bellissima scala in legno e balaustra in ferro battuto ci conduce ai piani superiori. Il piano secondo è composto da una camera da letto con bagno interno e balcone alla romana, al piano terzo un bagno ed un ulteriore camera da letto con finestra. Serramenti e porte in legno, persiane in alluminio.

Superficie mq 75 prezzo 43.000 euro. Condizioni ristrutturato

**Prezzo 573,3 euro al mq**

#### 5. Appartamento disposto su due piani

Codice annuncio 47347979

A Posta Fibreno, in Via Contrada Castagna, proponiamo in esclusiva un appartamento disposto su due piani, terra e primo, in buone condizioni generali.

L'alloggio si compone al piano terra di un ingresso/portico in legno, un ampio soggiorno, una stanza ed un bagno; al primo piano, a cui si giunge mediante una scala interna a due rampe, una seconda cucina, un ampio soggiorno, due camere da letto ed un bagno.

Internamente le rifiniture sono molto ben curate e il proprietario lascerà nell'appartamento la struttura della cucina in muratura, la predisposizione dell'aria condizionata e quella per collocare una stufa a pellet.

L'appartamento è termo-autonomo, gli impianti elettrico e termico sono di recente fattura.

La copertura è a tetto a falde inclinate.

Superficie 200 mq prezzo 58.000 euro

**Prezzo 290 euro al mq**



tipologia	Euro al mq	Euro al mq	Euro al mq	Euro al mq
appartamento	428,5	416,7	573,3	290,0
terratetto	253,6			

Come si evince dalla tabella il prezzo oscilla tra i 253,6 ai 573,3 euro al mq. Considerando che gli immobili in vendita sul sito, sono in condizioni migliori rispetto all'immobile da stimare, si sceglie di adottare una fascia di prezzo che oscilla tra i 250 ed i 270 euro al mq.

**Per cui la stima del valore dell'immobile in questione  
avente una superficie di 119,0 mq  
oscilla tra 29.750 euro ed i 32.130 euro**

### 2.5 Attestazione di Certificazione Energetica

Non è presente alcuna attestazione di Certificazione Energetica, considerando che gli infissi esterni non garantiscono un adeguato isolamento in quanto sono aperti, l'ambiente interno risulta esposto alle intemperie e ad escursioni termiche simili a quelle dell'ambiente esterno.

In modo teorico si potrebbe redigere l'attestato di certificazione energetica, includendolo nella fascia "G".

Cassino, 06/06/2024

In fede  
Ing. Anna Maria Giannotti

