

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cangi Giordano, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

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 .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.865,50</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 05/10/2022, il sottoscritto Arch. Cangì Giordano, con studio in Via Casilina Sud - Le Residenze - 03043 - Cassino (FR), email [architetto.cangi@gmail.com](mailto:architetto.cangi@gmail.com), PEC [g.cangi@pec.archrm.it](mailto:g.cangi@pec.archrm.it), Tel. 328 8984383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2022 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 Piedimonte San Germano (FR) - via Monte Cairo 14, piano 1-2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile ricade nel centro storico del Comune di Piedimonte San Germano. Ha accesso da una porta di ingresso prospettante direttamente su via Monte Cairo. Il compendio pignorato si presenta come un'unica unità immobiliare (al piano terra ingresso, angolo cottura, camera, bagno; al piano primo disimpegno, due camere e bagno).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/12/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Walter Terenzio

Il pignoramento includeva nr. 2 unità immobiliari, sub 2 e sub 3, individuate al F. 4, part. 55 del N.C.E.U. del Comune di Piedimonte San Germano. Un'approfondita analisi catastale dello stato dei luoghi ha correttamente condotto a riassociare le unità immobiliari alla particella nr. 52 e ad una fusione delle due unità immobiliari in un unico sub: oggi l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è individuata al N.C.E.U. al f. 4, part. 52, sub 7, p. T-1. (Allegato 1)

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - via Monte Cairo 14, piano 1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Non risultano depositati agli atti la documentazione catastale - dallo scrivente poi richiesta (allegato 2) - ed il certificato speciale ipotecario che viene richiesto in data 16/12/2022 presso il Servizio di Pubblicità

Immobiliare della Direzione Provinciale di Frosinone (allegato 3).

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Non è stato possibile reperire il certificato anagrafico: a seguito di molteplici richieste e solleciti inoltrati dallo scrivente, il Comune di Napoli non ha trasmesso alcuna risposta.

## CONFINI

---

L'immobile prospetta a Nord su via Monte Cairo, confina a Est con altri sub del F. 4, part. 52, a Sud ed ad Ovest con lotto di terra identificato catastalmente al F. 4, part.53 (allegato 4).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,00 m	1-2
balcone	1,30 mq	1,30 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è raggiunto dai principali servizi quali acqua, luce, telefono. Si allegano visura planimetrica e visura storica aggiornate (allegato 5).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1995 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 55, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 75,40

		Piano t
Dal 06/05/1995 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 55, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 75,40 Piano 1
Dal 05/10/2007 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 55, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 39 mq Rendita € 75,40 Piano 1
Dal 05/10/2007 al 20/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 55, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 75,40 Piano t
Dal 20/10/2023 al 17/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 52, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 98,13 Piano t-1

Al momento del conferimento dell'incarico allo scrivente, l'immobile era già stato oggetto di solo frazionamento catastale (e non urbanistico, quindi non legittimo) risalente al 1995 che da un unico originario sub ne aveva generati 3 (ovvero sub 1, sub 2 e sub 3). In questa operazione i 3 sub venivano anche associati ad una particella sbagliata, ed il Catasto di Frosinone recepiva l'errore che, analizzate le carte con il supporto del Catasto stesso, risultava quasi impossibile da individuare: di fatto prima del 1995 non erano presenti nella banca dati del Catasto precedenti planimetrie catastali. Queste planimetrie catastali risalenti al 1995 erano gli unici documenti grafici, sia catastali che urbanistici, in possesso dello scrivente e non corrispondevano allo stato dei luoghi.

I subb 2 e 3 venivano rappresentati nelle planimetrie catastali del 1995 come abitazioni indipendenti l'una dall'altra mentre il sub 1 era una zona dell'abitazione stessa prospiciente la porta di ingresso ed accatastata come area comune non censibile di accesso alle due abitazioni. Questa zona veniva rappresentata come delimitata da tramezzi, circostanza quest'ultima non riscontrabile nello stato dei luoghi.

Lo stato dei luoghi, oltre quindi a presentare una diversa distribuzione degli spazi interni, presentava anche un locale WC ricavato nel sottoscala, ricadente sempre nel medesimo perimetro dell'abitazione.

I 3 sub risultavano in realtà imprescindibilmente connessi l'uno agli altri e nelle operazioni catastali condotte dallo scrivente, supportate anche dalla presentazione di una pratica urbanistica - SCIA a Sanatoria, essi venivano fusi in un nuovo unico sub che veniva a sua volta anche riassociato alla corretta originaria particella di appartenenza.

Si allegano visure e planimetrie generate nel 1995 (allegato 2) e quelle post fusione catastale e riassociazione alla corretta particella (allegato 5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	52	7		A4	2	5	83 mq	98,13 €	t-1	

## PRECISAZIONI

---

Sono stati richiesti senza esito presso l'Ufficio anagrafico del Comune di Napoli il certificato di residenza dell'esecutato.

## PATTI

---

L'immobile risulta oggi essere disabitato ed in stato di semi-abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione essendo disabitato presumibilmente da diversi anni ed in stato di semi-abbandono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta essere libero su tre lati, mentre il quarto - lato Est - risulta essere in aderenza. E' in muratura portante con solai in laterocemento. La copertura è a falde. Le pareti interne ed esterne risultano tinteggiate, mentre la pavimentazione è formata da piastrelle in graniglia al piano terra e in gres al piano primo. Gli infissi sono in legno da sostituire e le imposte sono in alluminio anni '70. Una scala in muratura collega i due piani. Mancano i termosifoni, gli impianti sono obsoleti e parzialmente sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1995 al 09/10/2007	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico - Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Iadecola Giacinto	06/05/1995	33875	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria di Frosinone	24/05/1995	8279	6559
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/05/1995 al 09/10/2007	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile Pubblico - Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Iadecola Giacinto	06/05/1995	33875	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Conservatoria di Frosinone	24/05/1995	8280	6560
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/10/2007 al 03/08/2022	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate	05/10/2007	314170	51126
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone	09/10/2007	27679	16287		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/10/2007</b> al <b>03/08/2022</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Labate Roberto	05/10/2007	314170	51126
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Frosinone	09/10/2007	27680	16288
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/10/2007</b> al <b>16/12/2022</b>	**** Omissis ****	<b>Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Labate Roberto	05/10/2007	314171	51127
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone	09/10/2007	27681	7407		
Dal <b>15/07/2022</b> al <b>16/12/2022</b>	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UNEP TRIBUNALE DI CASSINO	15/07/2022	1659	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Frosinone	03/08/2022	14719	11822
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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.

Si allegano il Certificato Speciale Ipotecario (allegato 3) aggiornato al 16/12/2022 e gli atti di provenienza (atto Iadecola del 1995 - allegato 6; atto Labate 2007 - allegato 7). Si allega altresì la Certificazione del Notaio Paolo Guidi (allegato 9) secondo il quale non è necessario procedere alla rettifica degli atti notarili in quanto "il collegamento tra vecchi e nuovi identificativi dell'immobile è peraltro oggi assicurato dalla visura storica dell'attuale p.lla 52 sub 7 che riporta le p.lle precedenti (p.lla 55 subb 1,2,3) andate in soppressione".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 09/10/2007  
Reg. gen. 27681 - Reg. part. 7407  
Quota: 1/1  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 95.000,00  
Percentuale interessi: 5,24 %  
Rogante: LABATE ROBERTO  
Data: 05/10/2007  
N° repertorio: 314171  
N° raccolta: 51127

### ***Trascrizioni***

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 03/08/2022  
Reg. gen. 14719 - Reg. part. 11822  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile da P.U.G.C. ricade in Zona Sostituzione B1, da P.T.P.R. tav. A in "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto"; nella tav. B del P.T.P.T. ricade in "Insediamenti Urbani Storici e relativa fascia di rispetto".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di rettifica di dati catastali, di SCIA a Sanatoria e di deposito di planimetria catastale aggiornata, l'immobile risulta regolare sia catastalmente che urbanisticamente (allegato 8, Scia a Sanatoria. N.B.: parte integrante della SCIA a sanatoria è rappresentata dall'allegato 1 del presente elaborato peritale - Relazione relativa a variazioni catastali- non riallegato nell'ambito dell' allegato 8 alla presente).

### *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 si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nulla da dichiarare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - via Monte Cairo 14, piano 1-2  
L'immobile ricade nel centro storico del Comune di Piedimonte San Germano. Ha accesso da una porta di ingresso prospettante direttamente su via Monte Cairo. Il compendio pignorato si presenta come un'unica unità immobiliare (al piano terra ingresso, angolo cottura, camera, bagno; al piano primo disimpegno, due camere e bagno).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 52, Sub. 7, Categoria A4Valore di stima del bene: € 27.988,24

Trattasi di un'abitazione in stabile di seconda fascia le cui condizioni presuppongono un intervento di ristrutturazione. Valutate le Tabelle OMI (aggiornato al secondo semestre 2023), il Borsino Immobiliare e fatta un'indagine di mercato su abitazioni con analoghe caratteristiche costruttive, ne è emerso che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di circa 328,00 €/mq, valore minimo indicato dal Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di 2' fascia di qualità inferiore alla media di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Piedimonte San Germano (FR) - via Monte Cairo 14, piano 1-2	85,33 mq	328,00 €/mq	€ 27.988,24	100,00%	€ 27.988,24
				Valore di stima:	€ 27.988,24

Valore di stima: € 29.865,50

**Valore finale di stima: € 29.865,50**

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 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gangi Giordano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Relazione su variazioni catastali

- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - documentazione catastale ante fusione e rettifica
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Certificato Speciale Ipotecario
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 4 - Estratto di mappa catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 5 - Visura e planimetria catastale aggiornate
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 6 - atto del 1995 a firma del Notaio Iadecola
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 7 - atto del 2007 a firma del Notaio Labate
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 8 - SCIA a Sanatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Certificazione Notaio Guidi
- ✓ Foto - Allegato 10 - Fotografie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Piedimonte San Germano (FR) - via Monte Cairo 14, piano 1-2  
L'immobile ricade nel centro storico del Comune di Piedimonte San Germano. Ha accesso da una porta di ingresso prospettante direttamente su via Monte Cairo. Il compendio pignorato si presenta come un'unica unità immobiliare (al piano terra ingresso, angolo cottura, camera, bagno; al piano primo disimpegno, due camere e bagno).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 52, Sub. 7, Categoria A4  
Destinazione urbanistica: L'immobile da P.U.G.C. ricade in Zona Sostituzione B1, da P.T.P.R. tav. A in "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto"; nella tav. B del P.T.P.T. ricade in "Insediamenti Urbani Storici e relativa fascia di rispetto".

**Prezzo base d'asta: € 29.865,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.865,50**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Piedimonte San Germano (FR) - via Monte Cairo 14, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 52, Sub. 7, Categoria A4	<b>Superficie</b>	85,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione essendo disabitato presumibilmente da diversi anni ed in stato di semi-abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile ricade nel centro storico del Comune di Piedimonte San Germano. Ha accesso da una porta di ingresso prospettante direttamente su via Monte Cairo. Il compendio pignorato si presenta come un'unica unità immobiliare (al piano terra ingresso, angolo cottura, camera, bagno; al piano primo disimpegno, due camere e bagno).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		