
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrigno Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

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
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
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	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.664,00	13

INCARICO

All'udienza del 10/09/2025, il sottoscritto Ing. Ferrigno Matteo, con studio in Via Dino Pennazzato, 53 - 04023 - Formia (LT), email matteo.ferrigno@gmail.com, PEC m.ferrigno@pec.ording.roma.it, Tel. 393 8529562, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Spinelle S.n.c. (già via Spinelli, 17), edificio Unico, scala Unica, interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.722746, 13.609530)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione in edificio unico a tre piani edificato negli anni 50 come edilizia popolare, posto al terzo piano scala unica **** Omissis **** composto da due camere da letto, un soggiorno, ingresso, cucina, bagno e ripostiglio, riportato in catasto fabbricati del comune di Sora al foglio 37 particella 1266 subalterno 8 (già particella 54 subalterno 8) cat.A\3 classe 1 vani 5 p.3, rendita euro 160,10. Non è presente l'ascensore. Il fabbricato è incluso in un lotto recintato con cancello carrabile e cancello pedonale accessibili da via G. Marconi. All'interno del perimetro recintato sono disponibili parcheggi per i condomini.

L'immobile è inserito nel contesto urbano, in prossimità del centro storico, in prossimità di diversi esercizi commerciali.

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 Spinelle S.n.c. (già via Spinelli, 17), edificio Unico, scala Unica, interno 7, piano 3

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità immobiliare è confinante con vano scala, proprietà **** Omissis **** o aventi causa a più lati, proprietà **** Omissis **** o aventi causa inferiormente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,80 m	3
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				82,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1959 al 28/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 54, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 84 mq Piano 3
Dal 28/12/1993 al 18/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 54, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 84 mq Piano 3
Dal 18/01/2008 al 21/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 54, Sub. 8

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 160,10 Piano 3
Dal 21/12/2010 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1266, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 160,10 Piano 3

Il passaggio in proprietà da Gestione INA casa a **** Omissis **** è riportato (erroneamente) in visura storica in data 28/12/1983, mentre il contratto di Cessione in proprietà tra le stesse controparti del notaio Angelina Lella è del 28/12/1993.

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	1266	8	1	A3	1	5 vani	84 mq	160,1 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto è stato abbattuto un tramezzo interno tra soggiorno e corridoio. La variazione è stata acquisita in un nuovo DOCFA. Il DOCFA è stato protocollato ed è in fase di elaborazione presso l'ufficio competente dell'Agenzia Entrate.

Per la regolarità urbanistica, questa variazione va sanata con una CILA in sanatoria da presentare al comune di Sora.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti contenuto nel fascicolo elettronico del procedimento e verificata la completezza degli stessi come da art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Non risultano altri contratti o patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato di conservazione. Va però segnalata una infiltrazione di acque meteoriche proveniente dal tetto, che necessita di urgente ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile pignorato, inserito in un contesto condominiale, consistono nel vano scala e nel cortile condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione dell'immobile rispetto all'ingresso condominiale è Nord-Sud. L'altezza utile è di 2,80 m. La struttura è in calcestruzzo armato con tamponature in mattoni. La copertura è a falda inclinata con manto di copertura in tegole di cotto, e necessita di ristrutturazione. Le pareti interne sono intonacate ma necessitano di ristrutturazione in quanto inibite di acqua meteoriche proveniente dal tetto. I pavimenti interni sono rifiniti in ceramica, le porte interne sono tamburate, mentre gli infissi sono in PVC con vetrocamera. L'impianto elettrico è totalmente sotto traccia, il quadro di appartamento presenta protezioni differenziali da 0,03 A e interruttori da 10 e 16 A per le linee luci e prese, come da prescrizioni normative. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas a condensazione e da termosifoni nelle camere. E' inoltre presente un impianto per il raffrescamento con motore esterno e split interno. Non risultano Dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008. Sono disponibili posti auto scoperti nell'area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** e da **** Omissis **** e dal loro figlio minore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 28/12/1993 al 18/01/2008	**** Omissis ****	Cessione in proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelina Lella	28/12/1993	13540	5283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	17/01/1994	129	1V
Dal 18/01/2008 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Maria Fontana	18/01/2008	1304	807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/01/2008	1528	1029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	21/01/2008	391	1T

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 Frosinone aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 23/01/2008
Reg. gen. 1529 - Reg. part. 202

Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cassino il 29/01/2025
Reg. gen. 1578 - Reg. part. 1250

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona Ristrutturazione e Completamento del P.R.G. del comune di Sora

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito a ricerche di archivio effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Sora, non risultano autorizzazioni edilizie intestate ai soggetti eseguiti. L'immobile risulta essere stato realizzato in data anteriore al 1/9/1967, come riportato nel contratto di compravendita.

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.

Per mettere a norma gli impianti, non essendo disponibile la Dichiarazione di Conformità, occorre che un tecnico rilasci la Dichiarazione di Rispondenza. Il costo della Dichiarazione di rispondenza per gli impianti elettrico, termico ed idrico si può stimare a € 1500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.236,10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.236,10

Non risultano oneri condominiali non pagati. Sono stati presentati n°3 preventivi per la riparazione del manto di copertura del tetto, che però l'assemblea condominiale non ha ancora deliberato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Spinelle S.n.c. (già via Spinelli, 17), edificio Unico, scala Unica, interno 7, piano 3

Appartamento di civile abitazione in edificio unico a tre piani edificato negli anni 50 come edilizia popolare, posto al terzo piano scala unica **** Omissis **** composto da due camere da letto, un soggiorno, ingresso, cucina, bagno e ripostiglio, riportato in catasto fabbricati del comune di Sora al foglio 37 particella 1266 subalterno 8 (già particella 54 subalterno 8) cat.A\3 classe 1 vani 5 p.3, rendita euro 160,10. Non è presente l'ascensore. Il fabbricato è incluso in un lotto recintato con cancello carrabile e cancello pedonale accessibili da via G. Marconi. All'interno del perimetro recintato sono disponibili parcheggi per i condomini. L'immobile è inserito nel contesto urbano, in prossimità del centro storico, in prossimità di diversi esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1266, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 54.252,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è condotta una ricerca di mercato presso diverse agenzie immobiliari della zona, oltre alla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. La quotazione fornita dalla suddetta banca dati per gli immobili residenziali nella zona di interesse è compresa tra 660,00 e 940,00 €/mq. Le quotazioni di mercato delle agenzie immobiliari oscillavano tra i 600,00 e i 700,00 €/mq. Considerando che l'immobile oggetto di esecuzione è un immobile ex I.A.C.P. posto al terzo piano sprovvisto di ascensore e di box auto si è assunto come valore di stima l'estremo inferiore della forbice fornita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, cioè 660,00 €/mq, per un totale di perizia di € 54252,00.

All'importo così ottenuto vanno poi detratte le seguenti spese:

A) € 1500,00 per le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti firmate da un tecnico abilitato.

B) € 500,00 per l'Attestato di Prestazione Energetica firmato da un tecnico abilitato.

C) € 1200,00 tra diritti di segreteria e penali per il deposito della CILA a sanatoria presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Sora.

D) € 800,00 per la CILA in sanatoria firmata da un tecnico abilitato.

E) L'importo del preventivo più basso ricevuto dal condominio per la riparazione del tetto (€ 17510,00) e non ancora deliberato, moltiplicato per i millesimi di proprietà (107,61) dell'appartamento al sub 8, e cioè € 17510,00/1000 x 107,61 = € 1884,25,

F) L'importo di € 11,36/mq per la rasatura e la pitturazione (dal Prezzario Regione Lazio 2022) delle superfici interne ammalorate per le infiltrazioni dalla copertura stimate in circa 150 mq: €/mq 11,36 x 150 mq = € 1704,00

Il totale delle detrazioni A)+B)+C)+D)+E)+F) ammonta dunque a € 7588,00 (arrotondato all'Euro)

Il totale periziato al netto delle detrazioni ammonta dunque a:
 € 54252,00 - € 7588,00 = € 46664,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sora (FR) - Via Spinelle S.n.c. (già via Spinelli, 17), edificio Unico, scala Unica, interno 7, piano 3	82,20 mq	660,00 €/mq	€ 54.252,00	100,00%	€ 54.252,00
Valore di stima:					€ 54.252,00

Valore di stima: € 54.252,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3.588,00	€
Altro	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 46.664,00

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.

Formia, li 14/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Spinelle S.n.c. (già via Spinelli, 17), edificio Unico, scala Unica, interno 7, piano 3

Appartamento di civile abitazione in edificio unico a tre piani edificato negli anni 50 come edilizia popolare, posto al terzo piano scala unica **** Omissis **** composto da due camere da letto, un soggiorno, ingresso, cucina, bagno e ripostiglio, riportato in catasto fabbricati del comune di Sora al foglio 37 particella 1266 subalterno 8 (già particella 54 subalterno 8) cat.A\3 classe 1 vani 5 p.3, rendita euro 160,10. Non è presente l'ascensore. Il fabbricato è incluso in un lotto recintato con cancello carrabile e cancello pedonale accessibili da via G. Marconi. All'interno del perimetro recintato sono disponibili parcheggi per i condomini. L'immobile è inserito nel contesto urbano, in prossimità del centro storico, in prossimità di diversi esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1266, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona Ristrutturazione e Completamento del P.R.G. del comune di Sora

Prezzo base d'asta: € 46.664,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.664,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Spinelle S.n.c. (già via Spinelli, 17), edificio Unico, scala Unica, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1266, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	82,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discreto stato di conservazione. Va però segnalata una infiltrazione di acque meteoriche proveniente dal tetto, che necessita di urgente ristrutturazione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione in edificio unico a tre piani edificato negli anni 50 come edilizia popolare, posto al terzo piano scala unica **** Omissis **** composto da due camere da letto, un soggiorno, ingresso, cucina, bagno e ripostiglio, riportato in catasto fabbricati del comune di Sora al foglio 37 particella 1266 subalterno 8 (già particella 54 subalterno 8) cat.A\3 classe 1 vani 5 p.3, rendita euro 160,10. Non è presente l'ascensore. Il fabbricato è incluso in un lotto recintato con cancello carrabile e cancello pedonale accessibili da via G. Marconi. All'interno del perimetro recintato sono disponibili parcheggi per i condomini. L'immobile è inserito nel contesto urbano, in prossimità del centro storico, in prossimità di diversi esercizi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** e da **** Omissis **** e dal loro figlio minorenni.		