

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Proia Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.
promossa da

POP NPLS 2018 srl
Codice fiscale: 04952350264
Conegliano (Tv)

contro

1.
2.
3.



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	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.012,00	12



INCARICO

In data 11/10/2025, il sottoscritto 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico il 13 ottobre 2025 e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Campo Cavaliere, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°30'51.9"N 13°41'10.4"E)

DESCRIZIONE

Porzione di immobile in muratura con zona giorno a piano terra più deposito e zona notte a piano primo raggiungibile da scala esterna.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Campo Cavaliere, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione è carente della visura catastale che è stata acquisita dalla scrivente e rimessa in allegato alla presente CTU.

TITOLARITÀ

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

- _____

- _____

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



- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina al piano terra con i locali deposito e rimessa sub.1 e sub.4; al piano terra e primo con l'appartamento sub.3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,60 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	Terra
Locale di deposito	15,20 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	45,33 mq	70,18 mq	1	70,18 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il balconcino è coperto da tettoia fatiscente da eliminare pertanto va considerato come scoperto.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 24/10/2025	_____, 1/2 proprietà _____, 1/2 proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 46, Sub. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 238,60 Piano T-1

Per la cronistoria catastale completa vedasi visura storica rimessa in allegato alla presente CTU.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	46	2		A4	6	6 vani	128 mq	238,6 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale è in scarse condizioni manutentive in quanto sia le porte che gli infissi sono ammalorati. Sono presenti in diversi punti delle murature macchie di infiltrazioni e di umidità.

PARTI COMUNI

Trattasi 3 vani al piano terra e tre al piano primo raggiungibile da scala esterna. Al piano terra si accede da via pubblica attraverso passaggio carrabile brecciato e poi corte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di casa in muratura a due livelli. Al piano terra vi è un locale deposito chiuso da porta in legno a due partire in stato di degrado. Al lato vie sono una camera da pranzo comunicante con una cucina. Le pavimentazioni sono in ceramica smaltata, le murature rifinite in intonaco civile verniciato, gli infissi con telai in legno. Alla camera da pranzo si accede anche dall'esterno attraverso porta in alluminio a due ante di cui una fissa. Così come alla cucina attraverso portoncino in legno sempre a due ante di cui una fissa. E' presente impianto idrico ed elettrico. Al piano primo, raggiungibile da scala esterna addossata alla parete, vi sono due ambienti separati: un primo locale formato da camera da letto con bagno e disimpegno; un secondo locale posto in corrispondenza verticale con il deposito al piano terra adibito a seconda camera da letto. I portoncini di ingresso sono in legno, così come gli infissi esterni a vetro singolo e persiane. Le finiture sono sempre del tipo rilevate al piano terra. Al lato nord sempre al primo piano vi sono due piccoli balconi.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data di sopralluogo effettuato con il professionista delegato alla vendita l'immobile è risultato occupato dalla nuora degli esecutati sig.ra Rea Giulia e dai due figli disabili. La signora ha dichiarato di usufruire delle agevolazioni di cui alla Legge 104 del 1992, legge quadro italiana per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità e dei loro familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1983	(esecutato), 1/2 proprietà (esecutato), 1/2 proprietà	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Luigi Gamberale	17/03/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons. RR.II. di Frosinone	30/03/1983	4722	4195
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/08/2008
Reg. gen. 18994 - Reg. part. 3372
Quota: 1/1
Importo: € 14.568,00
A favore di Calcestruzzi Spa
Contro _____
Capitale: € 10.000,00
Data: 15/07/2008
N° repertorio: 3260
N° raccolta: 2008

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 23/02/2009
Reg. gen. 4489 - Reg. part. 3314
Quota: 1/1
A favore di Banca popolare del Cassinate Spa
Contro _____
Note: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN.7089/775 DEL 18/04/2024 derivante da restrizione dei beni del 24/11/2023 emesso dal Tribunale di Cassino rep 691/2023.ì, foglio 15 mapp.51.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 05/03/2025
Reg. gen. 3882 - Reg. part. 2013
Quota: 1/1
A favore di POP NPLS 2018 srl

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona agricola del vigente PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla richiesta prot. 11153 del 29/10/2025 effettuata presso l'U.T. del Comune di Castrocielo e come da risposta del Responsabile del Servizio ing. Perrozzi Tommaso con nota del 27/11/2025 *"...in base alle verifiche effettuate in relazione a quanto richiesto, non sono emersi titoli edilizi riconducibili ai soggetti indicati in visura e in relazione all'immobile oggetto della richiesta, con riferimento agli archivi e alle risultanze disponibili presso*



questo Ente.non si dispone di elementi oggettivi e idonei tali da consentire allo scrivente Responsabile di attestare se le opere siano state realizzate in epoca anteriore o successive al 01/09/1967..." . Dalla visione della mappa d'impianto risalente ai primi del novecento catastale estraibile dal sito dell'agenzia delle entrate e del vincolo idrogeologico estraibile dal sito della Provincia risalente agli anni 30 il fabbricato risulta presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è presente Attestato di Prestazione Energetica che è stato predisposto dalla sottoscritta e regolarmente trasmesso all'ENEA. Si rimette in allegato alla presente CTU.



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 Castrocielo (FR) - Via Campo Cavaliere, piano T-1
Porzione di immobile in muratura con zona giorno a piano terra più deposito e zona notte a piano primo raggiungibile da scala esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.012,00
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castrocielo (FR) - Via Campo Cavaliere, piano T-1	135,03 mq	400,00 €/mq	€ 54.012,00	100,00%	€ 54.012,00
Valore di stima:					€ 54.012,00

Valore di stima: € 54.012,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per demolizione tettoie su balconcini fatiscienti	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 51.012,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale precisando che i coniugi sono in comunione dei beni, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fontana Liri, li 05/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ Estratti di mappa - Planimetria e visura catastale
- ✓ Altri allegati - Visura presso Conservatoria RR.II. di Frosinone
- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti Comune di Castrocielo e risposta del Tecnico Comunale (Aggiornamento al 29/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Schema Riassuntivo
- ✓ Altri allegati - Riepilogo bando d'asta



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Campo Cavaliere, piano T-1
Porzione di immobile in muratura con zona giorno a piano terra più deposito e zona notte a piano primo raggiungibile da scala esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona **agricola** del vigente PRG

Prezzo base d'asta: € 51.012,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.012,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - Via Campo Cavaliere, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	135,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è in scarse condizioni manutentive in quanto sia le porte che gli infissi sono ammalorati. Sono presenti in diversi punti delle murature macchie di infiltrazioni e di umidità.		
Descrizione:	Porzione di immobile in muratura con zona giorno a piano terra più deposito e zona notte a piano primo raggiungibile da scala esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

