

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiorentino Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2023 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

In data 08/11/2023, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi, 70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2023 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 Isola del Liri (FR) - via Pietro De L'Isola (ex piazza San Francesco n. 2), piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccolo edificio denominato "Palazzo Manna" ubicato nel centro storico della città di Isola del Liri in prossimità della sede comunale e della nota cascata.

L'area, regolamentata da ZTL, ha parcheggi a pagamento ed è ricca di attività commerciali poste sia tra i vari vicoli che sul centralissimo "corso Roma" da cui dista poche decine di metri.

In classe energetica "da determinare", è composta da n. 5 vani catastali oltre un balcone/terrazzo che gira su tre lati dell'unità immobiliare; quest'ultima si presenta in condizioni generali giudicabili buone e rifiniture costituite, in linea di massima, da infissi interni in legno di buona manifattura risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile; infissi interni in alluminio senza taglio termico e di colore bianco; pavimenti in marmette con impasto granulare di colore grigio e greca (fascia) perimetrale decorativa a contrasto di colore nero; impianti posti sotto traccia (probabilmente da adeguare alle vigenti norme in materia) con riscaldamenti alimentati da caldaia a gas e corpi radianti in ghisa. Si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura soprastante che ha danneggiando alcuni ambienti.

L'immobile, indipendentemente dal grafico e dalla superficie indicata dal CTU, è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Pietro De L'Isola (ex piazza San Francesco n. 2), piano 1

## 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Separazione dei beni dichiarata nella formalità 26.10.2018, RG 17157, RP 13057.

## CONFINI

---

Vano scala comune; altra unità sub. 5; via Nicola De L'Isola su due lati; vicolo De' Medici.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,40 mq	95,70 mq	1	95,70 mq	3,00 m	Prmo
Balcone/Terrazzo	58,00 mq	58,00 mq	,35	20,30 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, indipendentemente dal disegno e dalle superfici indicate dal CTU - che potrebbero presentare lievi imprecisioni dovute alla impossibilità di eseguire un dettagliato rilievo metrico ostacolato dalla presenza di materiale vario - è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1986 al 23/10/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 48, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq

		Rendita € 309,87 Piano Primo
Dal 30/06/1987 al 09/11/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 48, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 92 mq Rendita € 0,43 Piano Primo
Dal 23/10/1987 al 20/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 48, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1 Piano Primo
Dal 20/02/2015 al 25/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 48, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1 Piano Primo
Dal 25/10/2018 al 08/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 48, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 367,98 Piano Primo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	48	6	1	A2	1	5	92 mq	367,98 €	Primo	

### Corrispondenza catastale

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

La superficie catastale indicata è al netto degli accessori con i quali raggiunge mq. 102.

## PRECISAZIONI

1) L'immobile, indipendentemente dal disegno e dalle superfici indicate dal CTU - che potrebbero presentare lievi imprecisioni dovute alla impossibilità di eseguire un dettagliato rilievo metrico ostacolato dalla presenza di materiale vario - è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

2) L'APE, non è stato redatto da questo CTU per assenza del "libretto dell'impianto" con relativa verifica dei fumi, per cui bisognerà provvedervi prima dell'emissione del decreto di trasferimento

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile nel suo insieme si presenta in buone condizioni nel senso che la pavimentazione non ha avvallamenti e/o scollamento delle piastrelle, gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e di colore bianco mentre quelli interni sono in legno e di gradevole disegno; è presente l'impianto di riscaldamento costituiti da elementi radianti in ghisa e caldaia a gas posta all'esterno dell'unità immobiliare e precisamente sull'area terrazzo.

## PARTI COMUNI

---

Atrio e vano scala in comune con altra unità al piano primo posta a confine con quella in relazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Altezza interna utile: m. 3,00

Str. verticali: muratura.

Solai: struttura non visibile ne ipotizzabile data l'età dell'edificio.

Copertura: tetto a falde da riparare per infiltrazioni rilevate all'intero dell'abitazione.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare.

Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco regolarmente tinteggiato.

Pavimentazione interna: piastrelle in cemento misto graniglia levigata.

Infissi esterni ed interni: esterno in alluminio e interni a battente in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti sottotraccia, termosifoni alimentati con caldaia a gas.

Terreno esclusivo: No

Posto auto: No

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dalla esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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

Dal 29/11/1986 al 23/10/1987	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	08/09/1987	12256	9535
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		54	232		
Dal 23/10/1987 al 01/07/2015	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Loyola Amilcare	23/10/1987	59043	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	19/11/1987	15727	12327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/07/2015 al 25/10/2018	**** Omissis ****	<b>denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/07/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	07/09/2015	14423	11441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
U.R. Sora	01/07/2015	468	9990/15		
Dal 25/10/2018 al 06/02/2024	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto labate	25/10/2018	352678	79047
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	26/10/2018	17157	13057
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2018 al 06/02/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate	25/10/2018	352678	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	02/05/2023	8780	6313
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 26/10/2018  
Reg. gen. 17158 - Reg. part. 2458  
Quota: 1/1  
Importo: € 157.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.000,00

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 22/03/2023



Reg. gen. 6090 - Reg. part. 4181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio - di antica realizzazione - che ospita l'unità in relazione è stato edificato probabilmente ancora prima dell'ultimo evento bellico e - secondo sommarie informazioni assunte presso il comune di Isola del Liri - era l'abitazione del "Lanificio San Francesco" ora non più esistente.

L'appartamento de quo presenta stessa consistenza e conformazione sin dalla sua origine come dimostra la planimetria catastale del 1939 qui allegata.

### *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.

L'APE, non è stato redatto da questo CTU per assenza del "libretto dell'impianto" con relativa verifica dei fumi, per cui bisognerà provvedervi prima dell'emissione del decreto di trasferimento

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul punto non si hanno informazioni certe e documentate; tuttavia il custode giudiziario, sentito l'avvocato della parte esecutata, riferisce che il fabbricato è privo di condominio/amministratore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Pietro De L'Isola (ex piazza San Francesco n. 2), piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccolo edificio denominato "Palazzo Manna" ubicato nel centro storico della città di Isola del Liri in prossimità della sede comunale e della nota cascata. L'area, regolamentata da ZTL, ha parcheggi a pagamento ed è ricca di attività commerciali poste sia tra i vari vicoli che sul centralissimo "corso Roma" da cui dista poche decine di metri. In classe energetica "da determinare", è composta da n. 5 vani catastali oltre un balcone/terrazzo che gira su tre lati dell'unità immobiliare; quest'ultima si presenta in condizioni generali giudicabili buone e rifiniture costituite, in linea di massima, da infissi interni in legno di buona manifattura risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile; infissi interni in alluminio senza taglio termico e di colore bianco; pavimenti in marmette con impasto granulare di colore grigio e greca (fascia) perimetrale decorativa a contrasto di colore nero; impianti posti sotto traccia (probabilmente da adeguare alle vigenti norme in materia) con riscaldamenti alimentati da caldaia a gas e corpi radianti in ghisa. Si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura soprastante che ha danneggiando alcuni ambienti. L'immobile, indipendentemente dal grafico e dalla superficie indicata dal CTU, è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Isola del Liri (FR) - via Pietro De L'Isola (ex piazza San Francesco n. 2), piano 1	121,80 mq	800,00 €/mq	€ 97.440,00	100,00%	€ 97.440,00
				Valore di stima:	€ 97.440,00

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.

Cassino, li 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fiorentino Gennaro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Google maps - Foto ubicativa satellitare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Storica catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecarie (elenco sintetico)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto CTU
- ✓ N° 10 Foto - Foto esterne ed interne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale del 1939
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ultima planimetria catastale in banca dati Ag. Terr.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Consulenza Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Liri (FR) - via Pietro De L'Isola (ex piazza San Francesco n. 2), piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccolo edificio denominato "Palazzo Manna" ubicato nel centro storico della città di Isola del Liri in prossimità della sede comunale e della nota cascata. L'area, regolamentata da ZTL, ha parcheggi a pagamento ed è ricca di attività commerciali poste sia tra i vari vicoli che sul centralissimo "corso Roma" da cui dista poche decine di metri. In classe energetica "da determinare", è composta da n. 5 vani catastali oltre un balcone/terrazzo che gira su tre lati dell'unità immobiliare; quest'ultima si presenta in condizioni generali giudicabili buone e rifiniture costituite, in linea di massima, da infissi interni in legno di buona manifattura risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile; infissi interni in alluminio senza taglio termico e di colore bianco; pavimenti in marmette con impasto granulare di colore grigio e greca (fascia) perimetrale decorativa a contrasto di colore nero; impianti posti sotto traccia (probabilmente da adeguare alle vigenti norme in materia) con riscaldamenti alimentati da caldaia a gas e corpi radianti in ghisa. Si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura soprastante che ha danneggiando alcuni ambienti. L'immobile, indipendentemente dal grafico e dalla superficie indicata dal CTU, è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Isola del Liri (FR) - via Pietro De L'Isola (ex piazza San Francesco n. 2), piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 48, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	121,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile nel suo insieme si presenta in buone condizioni nel senso che la pavimentazione non ha avvallamenti e/o scollamento delle piastrelle, gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e di colore bianco mentre quelli interni sono in legno e di gradevole disegno; è presente l'impianto di riscaldamento costituiti da elementi radianti in ghisa e caldaia a gas posta all'esterno dell'unità immobiliare e precisamente sull'area terrazzo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccolo edificio denominato "Palazzo Manna" ubicato nel centro storico della città di Isola del Liri in prossimità della sede comunale e della nota cascata. L'area, regolamentata da ZTL, ha parcheggi a pagamento ed è ricca di attività commerciali poste sia tra i vari vicoli che sul centralissimo "corso Roma" da cui dista poche decine di metri. In classe energetica "da determinare", è composta da n. 5 vani catastali oltre un balcone/terrazzo che gira su tre lati dell'unità immobiliare; quest'ultima si presenta in condizioni generali giudicabili buone e rifiniture costituite, in linea di massima, da infissi interni in legno di buona manifattura risalenti all'epoca della costruzione dell'immobile; infissi interni in alluminio senza taglio termico e di colore bianco; pavimenti in marmette con impasto granulare di colore grigio e greca (fascia) perimetrale decorativa a contrasto di colore nero; impianti posti sotto traccia (probabilmente da adeguare alle vigenti norme in materia) con riscaldamenti alimentati da caldaia a gas e corpi radianti in ghisa. Si evidenzia la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura soprastante che ha danneggiando alcuni ambienti. L'immobile, indipendentemente dal grafico e dalla superficie indicata dal CTU, è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla esecutata **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 26/10/2018  
Reg. gen. 17158 - Reg. part. 2458  
Quota: 1/1  
Importo: € 157.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.000,00

### *Trascrizioni*

- **verbale pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 22/03/2023  
Reg. gen. 6090 - Reg. part. 4181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*