

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capati Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

\*\*\*\* **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
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 310.000,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 17/03/2024, il sottoscritto Arch. Capati Antonio, con studio in Via Lungo Liri, 5 - 03037 - Pontecorvo (FR), email a.capati@alice.it; a.capati@archiworld.it, PEC antonio.capati@archiworldpec.it, Tel. 0776 760286, Fax 0776 760286, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 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 Cassino (FR) - via San Mauro n. 6, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Appartamento in villa ubicato al piano terra e composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, quattro camere da letto, due bagni e corridoio/disimpegno. L'appartamento è parte di una villa di due piani oltre al seminterrato contornata da un giardino comune. L'immobile è ubicato sulle pendici di Montecassino in prossimità del complesso medioevale di Rocca Janula ed in posizione "dominante" rispetto al centro abitato di Cassino dal quale dista circa 1,5 chilometri. Il contesto territoriale è caratterizzato da elevate pendenze del terreno e dalla presenza di ville monofamiliari e plurifamiliari alle quali si accede mediante la viabilità comunale (via San Mauro) che presenta una carreggiata di larghezza limitata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Cassino (FR) - via San Mauro n. 6, piano Terra

## 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)

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito in Cassino e censito in Catasto al foglio 31 particella 298 sub. 3 è pervenuta per atto di donazione accettata del 07.03.2015 (Rep. n. 341728/70280) Notaio Labate Roberto con sede in Sora (Fr) trascritto il 09.03.2015 nn. 3589/2878 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Castrocielo (Fr). A margine risultano:

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 5791/774 DEL 19.05.2020 derivante da inefficacia totale del 07.03.2020 emesso dal Tribunale di Cassino, n. repertorio 398 P.q.m. definitivamente pronunciando revoca dichiara privo di efficacia ai sensi dell'art. 2901 del C.C. l'atto di donazione del 07.03.2015 trascritto il 09.03.2015 nn. 3589/2878.

## CONFINI

L'immobile del quale fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è completamente inserito nella corte comune la quale, come risulta dalle visure catastali, confina:

- a Nord con la particella 572 del foglio 31 di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a Sud con la particella 570 del foglio 31 di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- ad Est con la particella 792 del foglio 31 e con via San Mauro;
- ad Ovest con la particella 498 del foglio 31 di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	166,00 mq	209,00 mq	1	209,00 mq	2,80 m	Terra
Terrazzo e balcone	22,00 mq	22,00 mq	0,318	7,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>216,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1984 al 12/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 298, Zc. 1 Categoria F3

Dal 30/06/1987 al 24/06/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 298, Zc. 1 Categoria F3
Dal 13/01/1997 al 17/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.031,62 Piano Terra
Dal 18/06/2013 al 06/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.031,62 Piano Terra
Dal 07/03/2015 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 199 mq Rendita € 1.031,62 Piano Terra
Dal 07/03/2020 al 12/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 199 mq Rendita € 1.031,62 Piano Terra
Dal 13/09/2023 al 30/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 199 mq Rendita € 1.031,62 Piano Terra
Dal 31/07/2024 al 04/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 216 mq Rendita € 1.031,62 Piano Terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	298	3	1	A7	2	8,5 vani	216 mq	1031,62 €	Terra	

### **Corrispondenza catastale**

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrate le seguenti difformità tra la documentazione catastale e la reale situazione dell'immobile:

1. la visura planimetrica dell'interno dell'appartamento presentava alcune difformità rispetto allo stato di fatto e pertanto si è provveduto, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, all'aggiornamento catastale (DOCFA pratica FR0107343 del 31.07.2024).
2. errata ubicazione in mappa dell'ingombro del fabbricato; si è provveduto ad effettuare, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il rilievo topografico strumentale dell'immobile e delle aree pertinenziali a seguito del quale non è stato possibile apportare la relativa correzione dell'inserimento in mappa in quanto le opere pertinenziali insistono in parte su particelle catastali non di proprietà degli esegutati (per i dettagli si rimanda all'allegato specifico: Rilievo topografico e aggiornamento catastale).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento è in buono stato di conservazione; le facciate esterne dell'immobile necessitano di modeste opere di manutenzione ordinaria.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile del quale fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è completamente inserito nella corte comune censita in catasto al foglio 31 particella 298 sub. 1. Si precisa inoltre che sono parte integrante del giardino dell'immobile le particelle 498 e 570 sempre del foglio 31, di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non oggetto di pignoramento.

Si precisa infine che parte delle opere pertinenziali insistono su particelle catastali non di proprietà degli esegutati (per i dettagli si rimanda all'allegato specifico: Rilievo topografico e aggiornamento catastale).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 13.05.2024 rilasciato dal Comune di Cassino risulta che la particella catastale in trattazione non appartiene al demanio civico e non è gravata da usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento in villa ubicato al piano terra e composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, quattro camere da letto, due bagni e corridoio/disimpegno; l'altezza interna media è pari a m 2,80 e la zona notte è sfalsata rispetto alla zona giorno di circa cm 90. L'appartamento è parte di una villa di due piani oltre al seminterrato contornata da un giardino comune. L'immobile è ubicato sulle pendici di Montecassino in prossimità del complesso medioevale di Rocca Janula ed in posizione "dominante" rispetto al centro abitato di Cassino dal quale dista circa 1,5 chilometri. Il contesto territoriale è caratterizzato da elevate pendenze del terreno e dalla presenza di ville monofamiliari e plurifamiliari alle quali si accede mediante la viabilità comunale (via San Mauro) che presenta una carreggiata di larghezza limitata. Come riportato nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Cassino e/o rilevato durante i sopralluoghi effettuati, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche strutturali: fondazione a travi rovesce, struttura di elevazione in pilastri e travi in c.a., solai in latero - cemento con travetti prefabbricati e copertura con solaio piano. Le facciate esterne e le pareti interne sono rifinite con intonaco

civile tinteggiato di colore bianco, la pavimentazione della zona soggiorno, della zona pranzo e dei bagni è in lastre di marmo di colore chiaro mentre la pavimentazione della cucina e della zona notte è in parquet. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco mentre le porte interne sono in legno tinteggiato di colore bianco; la grande vetrata scorrevole che separa la cucina dal terrazzo è in alluminio di colore grigio. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: idrico - sanitario, elettrico, termico e di impianto antintrusione. La corte comune è in parte pavimentata in cubetti di porfido ed in parte sistemata a verde con terrazzamenti realizzati con muri in pietra a faccia "a vista".

Si evidenzia che, in relazione alla struttura portante dell'edificio, è stata riscontrata la seguente incongruenza nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Cassino: nella Relazione Tecnica asseverata del 08.06.1996 è riportato che la struttura dell'immobile è realizzata in pilastri in cemento armato mentre nel Certificato di Idoneità Statica datato anch'esso 08.06.1996 è riportato che la struttura di elevazione è costituita da muri portanti in blocchi pieni di cemento dello spessore di 30 cm. Per quanto è stato possibile appurare mediante verifiche non distruttive e dalle informazioni acquisite la parte di fabbricato originario risalente agli anni '70 è stata realizzata in pilastri e travi in c.a. mentre l'ampliamento successivo è stato realizzato in muratura portante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1984 al 17/06/2013	**** Omissis ****	<b>Compravedita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Michele Facchini	23/06/1984	11785	2763
		<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>
Cassino	16/07/1984	2071	80		
Dal 18/06/2013 al 06/03/2015	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Labate	18/06/2013	336580	66157
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	09/07/2013	14198	9971
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	08/07/2013	2363	1T
<b>Dal 07/03/2015</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Labate	07/03/2015	341728	70280
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	09/03/2015	3589	2878
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	08/03/2015	719	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.

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito in Cassino e censito in Catasto al foglio 31 particella 298 sub. 3 è pervenuta per atto di donazione accettata del 07.03.2015 (Rep. n. 341728/70280) Notaio Labate Roberto con sede in Sora (Fr) trascritto il 09.03.2015 nn. 3589/2878 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Castrocielo (Fr). A margine risultano: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 5791/774 DEL 19.05.2020 derivante da inefficacia totale del 07.03.2020 emesso dal Tribunale di Cassino, n. repertorio 398 P.q.m. definitivamente pronunciando revoca dichiara privo di efficacia ai sensi dell'art. 2901 del C.C. l'atto di donazione del 07.03.2015 trascritto il 09.03.2015 nn. 3589/2878.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 22/05/1997  
Reg. gen. 9947 - Reg. part. 808  
Importo: € 619.748,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 309.874,14  
Interessi: € 309.874,14  
Percentuale interessi: 8,90 %  
Rogante: Schiano Bernardo  
Data: 10/05/1997  
N° repertorio: 25596  
N° raccolta: 2903  
Note: Annotazione n. 1695 del 06/10/2003: Cancellazione totale.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 05/08/2013  
Reg. gen. 16310 - Reg. part. 1193  
Importo: € 261.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 145.000,00  
Spese: € 46.400,00  
Interessi: € 69.600,00  
Percentuale interessi: 4,108 %  
Rogante: Labate Roberto  
Data: 02/08/2013  
N° repertorio: 337018  
N° raccolta: 66505
- **Atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 18/08/2014  
Reg. gen. 13498 - Reg. part. 1199  
Importo: € 25.647,67  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.624,93  
Spese: € 960,00  
Interessi: € 62,74  
Rogante: Tribunale di Urbino  
Data: 22/07/2014  
N° repertorio: 345  
N° raccolta: 14
- **Atto giudiziario - Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 04/08/2017  
Reg. gen. 12777 - Reg. part. 1541  
Importo: € 182.572,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 182.571,16  
Percentuale interessi: 7,25 %

Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 28/11/2016  
N° repertorio: 1178

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Divisione**  
Trascritto a Frosinone il 09/07/2013  
Reg. gen. 14198 - Reg. part. 9971
- **Atto tra vivi - Donazione**  
Trascritto a Frosinone il 09/03/2015  
Reg. gen. 3589 - Reg. part. 2878  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa che, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 15/01/2024, i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono indicati nella qualità di terzo proprietario.
- **Atto giudiziario - Domanda giudiziale - Dichiarazione di annullamento atti**  
Trascritto a Frosinone il 04/12/2015  
Reg. gen. 19569 - Reg. part. 15356  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 04/11/2022  
Reg. gen. 19837 - Reg. part. 15920  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 05/02/2024  
Reg. gen. 2120 - Reg. part. 1714  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Atto giudiziario - Inefficacia totale**  
Trascritto a Frosinone il 19/05/2020  
Reg. gen. 5791 - Reg. part. 774  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa che, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 15/01/2024, i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono indicati nella qualità di terzo proprietario.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 13.05.2024 rilasciato dal Comune di Cassino risulta testualmente quanto segue:

"..... il terreno sito in questo Comune, contraddistinto in Catasto al Foglio n. 31 Particella n. 298, così come individuato nell'allegata planimetria catastale, ricade nel vigente P.R.G., tra le zone di seguito descritte:

- all'interno del perimetro della zona B1 (zona "B" c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68) disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A., nella zona di Vincolo Assoluto;

ricade nella Tavola B P.T.P.R. Lazio, tra le seguenti zone di seguito descritte:

- area urbanizzata del PTPR, ricadente all'interno degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, disciplinata dall'art. 44 comma 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. ....".

Sempre nel citato Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che la particella catastale in trattazione ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e R.D. 16 maggio 1926 n. 1126) mentre non appartiene al demanio civico e non è gravata da usi civici.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente CTU si è appurato inoltre quanto segue:

- su parte della particella catastale 298 del foglio 31 è presente anche il vincolo paesaggistico di "Protezione delle aree boscate" (Tavola B 38 - 403 del PTPR); in effetti, come appurato in sede di sopralluogo, sulla citata particella catastale non sono presenti attualmente formazioni boschive e pertanto tale vincolo potrebbe essere riconsiderato secondo la procedura prevista dall'art. 39 commi 5 e 6 delle Norme del PTPR di competenza del Comune di Cassino;
- nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frana dell'ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano Volturno (oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale) la particella catastale 298 del foglio 31 ricade in "Area a rischio potenzialmente alto - Rpa" regolamentata dall'art. 5 delle Norme di attuazione e misure di salvaguardia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta privo del certificato di abitabilità.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, in relazione all'immobile in trattazione risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Licenza Edilizia n. 2128 del 30.12.1976 con la quale il Comune di cassino ha autorizzato la realizzazione del fabbricato.
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 64 del 20.01.1999 (Condono edilizio legge 724/1994) con la quale è stata regolarizzata la realizzazione del vano cucina.
3. Concessione in sanatoria n. 1130 del 22.11.2000 (Condono edilizio legge 47/1985) con la quale è stato regolarizzato l'ampliamento del fabbricato. Nell'elaborato grafico assentito con la Concessione in sanatoria n. 1130/2000 non è stato riportato il vano cucina già assentito con la precedente Concessione Edilizia in Sanatoria n. 64/1999.

Dalla comparazione dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi con gli elaborati grafici assentiti è stata rilevata la seguente difformità:

- aumento della superficie della cucina (circa mq 5,70) mediante la realizzazione di una vetrata in posizione difforme rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 64 del 20.01.1999. Nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frana il sito è incluso in Area a rischio potenzialmente alto - Rpa, pertanto la difformità non è sanabile (Parere del Ministero dell'Ambiente prot. DDS/2008/10017 del 08.09.2008). L'attuale vetrata deve essere quindi smontata e riposizionata in conformità alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 64/1999.

### 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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si è ritenuta necessaria la formazione di più lotti e pertanto si è proceduto alla formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - via San Mauro n. 6, piano Terra  
Appartamento in villa ubicato al piano terra e composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, quattro camere da letto, due bagni e corridoio/disimpegno. L'appartamento è parte di una villa di due piani oltre al seminterrato contornata da un giardino comune. L'immobile è ubicato sulle pendici di Montecassino in prossimità del complesso medioevale di Rocca Janula ed in posizione "dominante" rispetto al centro abitato di Cassino dal quale dista circa 1,5 chilometri. Il contesto territoriale è caratterizzato da elevate pendenze del terreno e dalla presenza di ville monofamiliari e plurifamiliari alle quali si accede mediante la viabilità comunale (via San Mauro) che presenta una carreggiata di larghezza limitata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 324.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - via San Mauro n. 6, piano Terra	216,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 324.000,00	100,00%	€ 324.000,00
				Valore di stima:	€ 324.000,00

Valore di stima: € 324.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Oneri per regolarizzazione aree pertinenziali	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 310.000,00**

Per quanto attiene l'immobile in trattazione la valutazione è stata effettuata per comparazione con i prezzi di mercato.

Tale metodo consiste nell'attribuire alla consistenza dell'immobile, espressa con riferimento ad un determinato parametro, un valore unitario, ottenuto per confronto con i prezzi unitari realizzati in compravendite avvenute in epoche recenti ovvero con i prezzi unitari chiesti dalla parte venditrice e riguardanti gli immobili paragonabili con quello in esame, tenendo naturalmente presenti le differenze fra le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nell'applicazione del metodo di stima per comparazione, si è esteso il campo d'indagine ad aree aventi caratteristiche simili ed affini a quelle dove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima. Per detto immobile è stato individuato il più probabile prezzo di stima a metro quadrato di superficie tenendo conto del grado di finiture interne ed esterne, delle caratteristiche specifiche, della destinazione d'uso delle singole parti e delle parti comuni (corte esterna, ecc.).

Nell'effettuare la stima si è tenuto conto, in particolare:

- della difformità edilizia riscontrata e non sanabile;
- della problematica inerente le aree pertinenziali.

Pertanto è stata applicata al valore dell'appartamento una decurtazione (deprezzamento) calcolata sulla base dei costi stimati di rimozione della vetrata e del relativo corretto riposizionamento e per la regolarizzazione delle aree pertinenziali.

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.

Pontecorvo, li 07/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capati Antonio

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Convocazione primo sopralluogo e verbale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Convocazione secondo sopralluogo e verbale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale terzo sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ortofoto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo topografico ed aggiornamento catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura e planimetrie catastali
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura catastale storica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria regolarità edilizia
- ✓ N° 14 Altri allegati - visure ipotecarie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - via San Mauro n. 6, piano Terra  
Appartamento in villa ubicato al piano terra e composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, quattro camere da letto, due bagni e corridoio/disimpegno. L'appartamento è parte di una villa di due piani oltre al seminterrato contornata da un giardino comune. L'immobile è ubicato sulle pendici di Montecassino in prossimità del complesso medioevale di Rocca Janula ed in posizione "dominante" rispetto al centro abitato di Cassino dal quale dista circa 1,5 chilometri. Il contesto territoriale è caratterizzato da elevate pendenze del terreno e dalla presenza di ville monofamiliari e plurifamiliari alle quali si accede mediante la viabilità comunale (via San Mauro) che presenta una carreggiata di larghezza limitata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 13.05.2024 rilasciato dal Comune di Cassino risulta testualmente quanto segue: *"..... il terreno sito in questo Comune, contraddistinto in Catasto al Foglio n. 31 Particella n. 298, così come individuato nell'allegata planimetria catastale, ricade nel vigente P.R.G., tra le zone di seguito descritte: - all'interno del perimetro della zona B1 (zona "B" c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68) disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A., nella zona di Vincolo Assoluto; ricade nella Tavola B P.T.P.R. Lazio, tra le seguenti zone di seguito descritte: - area urbanizzata del PTPR, ricadente all'interno degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, disciplinata dall'art. 44 comma 5 delle N.T.A. del P.T.P.R. ...."*. Sempre nel citato Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che la particella catastale in trattazione ricade in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e R.D. 16 maggio 1926 n. 1126) mentre non appartiene al demanio civico e non è gravata da usi civici. Dalle verifiche effettuate dallo scrivente CTU si è appurato inoltre quanto segue:
  - su parte della particella catastale 298 del foglio 31 è presente anche il vincolo paesaggistico di "Protezione delle aree boscate" (Tavola B 38 - 403 del PTPR); in effetti, come appurato in sede di sopralluogo, sulla citata particella catastale non sono presenti attualmente formazioni boschive e pertanto tale vincolo potrebbe essere riconsiderato secondo la procedura prevista dall'art. 39 commi 5 e 6 delle Norme del PTPR di competenza del Comune di Cassino;
  - nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frana dell'ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano Volturno (oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale) la particella catastale 298 del foglio 31 ricade in "Area a rischio potenzialmente alto - Rpa" regolamentata dall'art. 5 delle Norme di attuazione e misure di salvaguardia.

**Prezzo base d'asta: € 310.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 310.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cassino (FR) - via San Mauro n. 6, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 298, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	216,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buono stato di conservazione; le facciate esterne dell'immobile necessitano di modeste opere di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in villa ubicato al piano terra e composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, quattro camere da letto, due bagni e corridoio/disimpegno. L'appartamento è parte di una villa di due piani oltre al seminterrato contornata da un giardino comune. L'immobile è ubicato sulle pendici di Montecassino in prossimità del complesso medioevale di Rocca Janula ed in posizione "dominante" rispetto al centro abitato di Cassino dal quale dista circa 1,5 chilometri. Il contesto territoriale è caratterizzato da elevate pendenze del terreno e dalla presenza di ville monofamiliari e plurifamiliari alle quali si accede mediante la viabilità comunale (via San Mauro) che presenta una carreggiata di larghezza limitata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****		