
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Bona Gianpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 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.....	5
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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.791,50	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto Ing. Di Bona Gianpaolo, con studio in Via Pascoli, 75 - 03043 - Cassino (FR), email dibona@unicas.it, PEC gianpaolo.dibona@ingpec.eu, Tel. 347 4792214, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Minturno (LT) - Via Fratelli Govoni 48 (ex Nastro Azzurro 21)

DESCRIZIONE

Il Lotto è formato da:

- una unità immobiliare (distinta al NCEU al FG.34 part.1096 sub 12 Cat. A/3) di 4 vani (ingresso, cucina, salone, bagno e camera da letto) posta al secondo piano (senza ascensore) di una palazzina di 6 unità;
- una terrazza, sovrastante l'unità immobiliare (distinta al NCEU al FG.34 part.1096 sub 20 Cat. F/4).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Fratelli Govoni 48 (ex Nastro Azzurro 21)

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

- FG.34 PART.1943;
- FG.34 PART.733;
- FG.34 PART.1100;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,00 m	2
Terrazza	58,00 mq	58,00 mq	0,35	20,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 812, Sub. 20 Categoria F4
Dal al 01/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 812, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 146,67 Piano 2
Dal al 21/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 812, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 146,67 Piano 2
Dal al 21/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 812, Sub. 20 Categoria F4

Dal al 21/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 812, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 146,67 Piano 2
Dal al 21/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 812, Sub. 20 Categoria F4
Dal al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1096, Sub. 20 Categoria F4
Dal al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1096 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 146,67

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1096	12		A3	2	4 VANI	57 mq	146,67 €		
	34	1096	20		F4						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NESSUNA

PATTI

NESSUNO

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non presenta un buono stato conservativo, infatti sono presenti forti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dal terrazzo sovrastante (di proprietà) nei locali:

- bagno;
- cucina;
- ingresso.

Tali fenomeni di infiltrazione hanno determinato il distacco di intonaci e pignatte.

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di una palazzina a duplice elevazione (piano T, piano 1 e piano 2) in muratura portante.

L'immobile è esposto a nord-est.

L'altezza utile è di 3,00m.

Le strutture verticali sono in muratura portante.

I solai sono in latero-cemento.

La copertura è formata da un terrazzo (di proprietà).

Gli impianti sono vetusti ma funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRIMALDI ERRICA	18/05/1999	22593	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2008	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IVALDI RICCARDO	06/08/2008	236482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2009	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IVALDI RICCARDO	21/05/2009	237762	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANELLI LUCA	21/02/2011	1620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 25/11/2011
Reg. gen. 4688 - Reg. part. 816
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Rogante: Notaio Romanelli

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 29/11/2024
Reg. gen. 30092 - Reg. part. 23289
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato nella Zona B/1 "satura" del PRG del Comune di Minturno

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.

Da una ricerca condotta, il Comune di Minturno ha dichiarato che non esistono licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie né a nome degli attuali proprietari né a nome dei precedenti proprietari (così da richiesta del CTU via PEC del 21.01.2025). Pertanto, il CTU ipotizza che l'immobile è stato realizzato prima della Legge Ponte del 1967.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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 Minturno (LT) - Via Fratelli Govoni 48 (ex Nastro Azzurro 21)
 Il Lotto è formato da: - una unità immobiliare (distinta al NCEU al FG.34 part.1096 sub 12 Cat. A/3) di 4 vani (ingresso, cucina, salone, bagno e camera da letto) posta al secondo piano (senza ascensore) di una palazzina di 6 unità; - una terrazza, sovrastante l'unità immobiliare (distinta al NCEU al FG.34 part.1096 sub 20 Cat. F/4).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1096, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 1096, Sub. 20, Categoria F4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 116.435,00
 Dalle indagini effettuate e considerando la forte crisi del mercato immobiliare, risulta che il valore di mercato (Vm) di immobili "simili", varia tra: € 1.300,00 al mq e € 1.600,00 al mq (quotazioni GEOPOLI - II semestre 2024 - zona D2 Scauri Comune di Minturno). Il CTU decide di applicare un valore medio di stima a mq pari a 1.450,00€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minturno (LT) - Via Fratelli Govoni 48 (ex Nastro Azzurro 21)	80,30 mq	1.450,00 €/mq	€ 116.435,00	100,00%	€ 116.435,00
				Valore di stima:	€ 116.435,00

Valore di stima: € 116.435,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 104.791,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 10/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Bona Gianpaolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Fratelli Govoni 48 (ex Nastro Azzurro 21)
Il Lotto è formato da: - una unità immobiliare (distinta al NCEU al FG.34 part.1096 sub 12 Cat. A/3) di 4 vani (ingresso, cucina, salone, bagno e camera da letto) posta al secondo piano (senza ascensore) di una palazzina di 6 unità; - una terrazza, sovrastante l'unità immobiliare (distinta al NCEU al FG.34 part.1096 sub 20 Cat. F/4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1096, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 1096, Sub. 20, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato nella Zona B/1 "satura" del PRG del Comune di Minturno

Prezzo base d'asta: € 104.791,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.791,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Fratelli Govoni 48 (ex Nastro Azzurro 21)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1096, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 1096, Sub. 20, Categoria F4	Superficie	80,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile non presenta un buono stato conservativo, infatti sono presenti forti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dal terrazzo sovrastante (di proprietà) nei locali: - bagno; - cucina; - ingresso. Tali fenomeni di infiltrazione hanno determinato il distacco di intonaci e pignatte.		
Descrizione:	Il Lotto è formato da: - una unità immobiliare (distinta al NCEU al FG.34 part.1096 sub 12 Cat. A/3) di 4 vani (ingresso, cucina, salone, bagno e camera da letto) posta al secondo piano (senza ascensore) di una palazzina di 6 unità; - una terrazza, sovrastante l'unità immobiliare (distinta al NCEU al FG.34 part.1096 sub 20 Cat. F/4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 25/11/2011
Reg. gen. 4688 - Reg. part. 816
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Rogante: Notaio Romanelli

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 29/11/2024
Reg. gen. 30092 - Reg. part. 23289
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente