

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. SANTI CLAUDIO, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.

**promossa da**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF/PI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
31015 Conegliano (TV)

**contro**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF/PI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
03043 - Cassino (FR)



## SOMMARIO

### Sommario

SOMMARIO.....	2
INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
<b>BENE N° 1</b> - .....	3
Appartamento al 2^ piano di un fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX a CASSINO (FR); in NCEU Foglio 86 Particella 366 Sub 12 (ex sub.9) .....	3
LOTTO 1 .....	3
<b>BENE N° 1</b> - Appartamento al 2^ piano di un fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX a CASSINO (FR); in NCEU Foglio 86 Particella 366 Sub 12 (ex sub.9) .....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	3
TITOLARITÀ .....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI .....	5
<b>BENE N° 1</b> - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12 .....	5
DATI CATASTALI .....	6
STATO CONSERVATIVO .....	7
<b>BENE N° 1</b> - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12 .....	7
PARTI COMUNI.....	7
<b>BENE N° 1</b> - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12 .....	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
PROVENIENZE VENTENNALI.....	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	9
NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
STIMA / FORMAZIONE LOTTI .....	12
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	13
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	14
<b>LOTTO 1</b> .....	14
SCHEMA RIASSUNTIVO .....	15
<b>LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.315,00</b> .....	15



## INCARICO

---

Il sottoscritto Ing. SANTI CLAUDIO, con studio in Sora (FR) alla Lungoliri Cavour n.°12, email [claudio.santi1@virgilio.it](mailto:claudio.santi1@virgilio.it), PEC [claudio.santi1@ingpec.eu](mailto:claudio.santi1@ingpec.eu), Tel. 330930514, con decreto di fissazione della prima udienza di comparizione e di nomina ausiliari del 07/09/2025, veniva nominato dal G.E. Lorenzo Sandulli, Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 10.09.2025 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento al 2<sup>a</sup> piano di un fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX a CASSINO (FR); in NCEU Foglio 86 Particella 366 Sub 12 (ex sub.9)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 -**

Appartamento al 2<sup>a</sup> piano di un fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX a CASSINO (FR); in NCEU Foglio 86 Particella 366 Sub 12 (ex sub.9)

---

Unità immobiliare con destinazione d'uso catastale A/10 ufficio al piano secondo di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra (cfr. rilievo fotografico foto n.° 3). In data 20/12/2022 è stata presentata una pratica edilizia (SCIA) avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso al fine di ripristinare la vecchia destinazione d'uso Residenziale (cfr. allegato N.° 5 ). Alla data odierna non risulta ancora completata la pratica con il cambio di destinazione d'uso a livello catastale, ma urbanisticamente è tornata ad uso RESIDENZIALE.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**BENE N° 1** - Appartamento al 2<sup>a</sup> piano di un fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX a CASSINO (FR); in NCEU Foglio 86 Particella 366 Sub 12 (ex sub.9)

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** Appartamento ad 2<sup>a</sup> piano di un fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX a CASSINO\_(FR)

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

Variazione Catastale successiva alla SCIA per cambio di destinazione d'uso del 20/12/2022

(cfr. allegato N.° 5 ).



## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** Appartamento ad 2<sup>a</sup> piano di un fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX a CASSINO\_(FR)

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CF/PI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
03043 - Cassino (FR)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Vano scala, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in MILANO (MI), salvo altri.

**BENE N° 1** Appartamento al 2<sup>a</sup> piano di un fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX a CASSINO\_(FR)

Il bene, al piano secondo di un fabbricato a triplice elevazione, confina con scala condominiale (bene comune), e con attiguo appartamento allo stesso piano riportato in NCEU al foglio 86 particella 366 sub 13.

Il fabbricato a triplice elevazione, confina a nord e ad ovest con la particella 413, ad est con la particella 418 ed a sud con Piazza G.Marconi.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2<sup>a</sup> PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	61,97 mq	80,62 mq	1,00	80,62 mq	3,00 m	2
Balconi		5,30 mq	0,3	1,59 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,21 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

---

Il terreno dove è stato realizzato il fabbricato a triplice elevazione di cui è parte l'unità immobiliare, distinto al foglio 86 particella 366 sub 12, è riportato in:

**NCT** del comune di Cassino al foglio 86 particella 366 ente urbano di are 01,61; esso deriva dalla originaria particella 366 di are 02,00.

**NCEU** del Comune di Cassino al foglio 86 particella 366 Sub.12 (ex sub.9) Cat. A/10; Classe 2 Cons. 4 vani sup. cat. 80 mq. rendita €. 898,64, alla data odierna:

**NCEU** del Comune di Cassino al foglio 86 particella 366 Sub.12 (ex sub.9) Cat. A/10; Classe 2 Cons. 4 vani sup. cat. 80 mq. rendita €. 898,64, alla data del 17/07/2007;

**NCEU** del Comune di Cassino al foglio 86 particella 366 Sub.9 Cat. A/2; Classe 3 Cons. 5 vani, rendita €.335,70 alla data del 01/01/1982.



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	366	12		A/10	2	4 vani	Totale 80 mq	€. 898,64	2	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che dalle risultanze del sopralluogo effettuato in data 08/10/2025 (cfr. allegato N.1), vi è corrispondenza tra la ripartizione interna rilevata e la planimetria catastale (cfr. allegato N.2 e N.6).

### **PRECISAZIONI**

Non vi è invece corrispondenza tra la destinazione d'uso catastale Categoria A/10 Ufficio e quella derivante dalla SCIA per cambio di destinazione d'uso presentata al Comune di cassino in data 20/12/2022 che invece è ad uso RESIDENZIALE (cfr. allegato N.° 5 ).

L'aggiudicatario potrà aggiornare la categoria catastale al fine di una esatta rappresentazione e corrispondenza e/o lo scrivente potrà essere autorizzato dal Giudice ad effettuarla prima del Decreto di assegnazione.



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

---

Il bene allo stato attuale si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

---

L'appartamento, per quanto accertabile, presenta le seguenti parti comuni con gli altri appartamenti del fabbricato a triplice elevazione: Ingresso al Piano Terra e corpo scala

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

---

Trattasi di appartamento al piano secondo di un fabbricato a triplice elevazione con struttura portante in cemento armato e con copertura piana a terrazzo.

L'attuale destinazione catastale è ad uso ufficio, ma in data 20/12/2022 è stata presentata una SCIA edilizia per variazione catastale ad uso RESIDENZIALE. Pur essendo stata depositata la certificazione di fine lavori la pratica edilizia non risulta completata con la prescritta variazione catastale.

La ripartizione interna rilevata in fase di sopralluogo evidenzia: un ingresso dal pianerottolo delle scale che immette ad un vano di circa 9,55 mq. Frontalmente si giunge ad una camera di circa 15,02 mq.; lateralmente sul lato destro ci si immette in una grossa stanza di circa 16,50 mq.; attraverso un disimpegno di circa 2,15 mq. si può accedere ad un'altra camera di 15,02 mq. già indicata, ed al bagno di 5,47 mq. Dal disimpegno ci si immette anche alla prima camera con accesso anche dall'ingresso. Dalla precedente stanza di 16,50 mq. si accede ad un balcone di circa 5,3 mq. Alla data del sopralluogo nei locali si trovavano solo dei tavolini e gli ambienti erano stati visibilmente utilizzati ad ufficio. L'altezza interna utile è di circa 3,00 metri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni sono in ceramica; la porta di ingresso è blindata, ma con serratura mancante. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in metallo, con avvolgibili in plastica. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico ed impianto termico autonomo. Quest'ultimo, pur dotato di radiatori di riscaldamento, è privo di caldaia. Il funzionamento dell'impianto termico avviene attraverso degli apparecchi "Split" caldo/freddo situati in ogni stanza. Le unità esterne si trovano sul balcone. L'accesso al vano scala comune, avviene direttamente dal marciapiede comunale di Piazza G.Marconi. (cfr. rilievo fotografico foto 1 e rilievo in allegato N.6)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

---

L'appartamento al piano secondo riportato in NCEU al foglio 86 particella 366 sub 12, alla data del sopralluogo non risulta locato, né tantomeno utilizzato.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

Periodo	Proprietà	Atti			
30/04/1970	A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXper Successione di Morte di XXXXXXXXXX deceduta in data 30/04/1970	<b>SUCCESSIONE DI MORTE e DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Reg.ne</b>
		Ufficio del Registro di Sora e successiva	Den.67 vol.148		
		divisione in Notar Loyola Amilcare	Div. 09/05/1973	32787	Sora n.1020 vol.167 del 10/05/1973
20/07/2007	A favore: XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX Cassino (FR)  Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1	<b>COMPRAVENDITA A FAVORE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Scardamaglia Fernando	20/07/2007	82050	24887
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Prov.le di pubblicità Immobiliare	24/07/2007	n.21832	n.12438



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Scardamaglia Fernando del 20/07/2007 repertorio n. 82051/24888 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 24 luglio 2007 al numero generale 21833 e al numero particolare 6222 a favore di **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in Cassino (FR) C.F. XXXXXXXXXXXXX, per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 20 anni, a carico di **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in Cassino (FR) C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 86 Particella 366 Subalterno 12;

### *Trascrizioni*

- **Atto per Causa di Morte** - successione di Morte di Capone Laura deceduta in data 30/04/1970.  
A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. TXXXXXXXXXXXXXl'immobile di cui alla procedura è pervenuto per successione in morte di XXXXXXXXXXXXX deceduta il 30/04/1970 (den.67 vol.148 dell'Ufficio del Registro di Sora e successiva divisione in Notar Loyola Amilcare del 09/05/1973 rep.n.32787 reg.to a Sora il 10/05/1973 al n.1020 vol.167;
- **Verbale di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Tribunale Di Cassino** del 7 luglio 2025 repertorio n. 2430 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Frosinone in data 12 agosto 2025 al numero generale 15943 e al numero particolare 12722 a favore di **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in Conegliano (TV) C.F. XXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXX Via VXXXXXXXXXXXXX, a carico di **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in Cassino (FR) C.F. XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 86 Particella 366 Subalterno 12,



## NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

---

Per l'appartamento al 2^ piano del fabbricato sito inXXXXXXXXXXXXXXXXX in Cassino\_(FR) distinto in NCEU al fog.86 n.366 sub.12 (ex sub.9) risultano i seguenti titoli edilizi:

#### Titoli Edilizi:

- Concessione Edilizia del Comune di Cassino (FR) N.52/1 del 03/04/1952
- Concessione Edilizia del Comune di Cassino (FR) N. 332/3123 del 16/06/1965
- Concessione Edilizia del Comune di Cassino (FR) N. 3293 del 02/07/2007
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, (ripristino della destinazione d'uso originaria da Ufficio a residenziale), con SCIA senza opere, depositato presso il Comune di Cassino, con ricevuta N.477\_0000000 del 20/12/2022.

- (cfr. allegato N.° 4-5 ).

In base all'ispezione effettuata presso gli uffici tecnici comunali, risulta che la porzione immobiliare al NCEU foglio 86 particella 366 sub 12, costituiva un appartamento ad **uso Ufficio** fino alla data del 20/12/2022, e successivamente ad **uso Residenziale**, del piano secondo di un fabbricato principale a triplice elevazione, realizzato autorizzato con i permessi e/o concessioni sopra riportati. (cfr. allegato N.° 4-5 ).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

L'aggiudicatario, a seguito della variazione catastale, potrà redigere l'APE, con l'esatta categoria, e/o lo scrivente potrà essere autorizzato dal Giudice ad effettuarlo prima del Decreto di assegnazione.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO AL 2^ PIANO DI UN FABBRICATO SITO INXXXXXXXXXXXXXXXXX A CASSINO\_(FR) DISTINTO IN NCEU AL FOG.86 N.366 SUB.12**

---

Da quanto si è potuto accertare alla data odierna, risulta costituito il condominio per il fabbricato a triplice elevazione fuori terra in oggetto e pertanto esistono tutti gli oneri derivati da ciò, quali pulizia scale, luce vano scale e servizi ecc.

In data 05/12/2025, avendo richiesto formalmente all'Amministratore indicato, la presenza di pendenze condominiali, e gli importi alla data odierna, non si è avuto alcuna risposta.

---

---



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Visto l'unico bene oggetto di pignoramento, e la sua specifica tipologia, ovvero di piccolo appartamento, indivisibile, si è formato un unico lotto.

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Porzione immobiliare al secondo piano di un fabbricato a triplice elevazione sito nel Comune di Cassino (FR) inXXXXXXXXXXXXXXXX, ad uso RESIDENZIALE;

Identificato al catasto Fabbricati - NCEU del Comune di Cassino (FR) al Fogl. 86 N.366 Sub.12, Categoria Catastale **A/10 Ufficio**, ma dal 20/12/2022 trasformato con SCIA per cambio di destinazione d'uso a **Residenziale**. Non risulta effettuata la variazione catastale, e pertanto Catastalmente ancora risulta la categoria A/10. (cfr. allegato N.° 5).

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

**Valore di stima del bene: € 125.700,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - appartamento ad uso RESIDENZIALE Cassino (FR) - XXXXXXXXXXXXXXXX	82,21 mq	1.500,00 €/mq	€ 123.315,00	100,00	€ 123.315,00
				Valore di stima:	€ 123.315,00

**Valore finale di stima: € 123.315,00**

Il valore commerciale 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.

Per completezza si è anche valutato il valore OMI, oltre che il reale mercato immobiliare nella zona Centrale di Cassino, dedotto dalla proposte di vendita delle agenzie immobiliari.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'immobile distinto all' NCEU FOG.86 N.366 SUB.12 sito in Cassino inXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta catastalmente di Categoria A/10 Ufficio, categoria esistente fino al 20/12/2022, data in cui è stata presentata, presso il comune di Cassino, una SCIA con ricevuta N.477\_0000000 del 20/12/2022 per Cambio di Destinazione d'Uso, tale da riportarlo alla vecchia categoria RESIDENZIALE che aveva alla data della sua realizzazione ed ultimazione. Lo scrivente, avendo effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Cassino in data 06/11/2025 ed avendo effettuato controlli vari, ha constatato che tale SCIA non è stata completata con la dovuta variazione catastale. Pertanto alla data del 06/11/2025 pur essendo variata la destinazione Urbanistica, catastalmente ancora risulta A/10 Ufficio. L'aggiudicatario, comunque, potrà aggiornare la categoria catastale al fine di una esatta rappresentazione e corrispondenza. (cfr. allegato N.° 5 ).

Pertanto la valutazione e la stima effettuata ha tenuto conto di tale SCIA di Cambio di Destinazione d'Uso, essendo questa l'ultimo atto formalizzato al Comune di Cassino, il quale non ha mai richiesto integrazioni e non ha evidenziato dinieghi, e pertanto è ritenuta valida. Quindi la valutazione è stata effettuata con una destinazione di uso RESIDENZIALE.

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.

Sora, li 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Claudio SANTI

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO N.1: Verbale di sopralluogo
- ✓ ALLEGATO N.2: Planimetria Catastale
- ✓ ALLEGATO N.3: Rilievo Fotografico
- ✓ ALLEGATO N.4: Titoli Edilizi e Stralci Progetti Originari
- ✓ ALLEGATO N.5 – SCIA per cambio destinazione d'uso
- ✓ ALLEGATO N.6 - Rilievo Metrico con Restituzione Grafica
- ✓ ALLEGATO N.7 – Titolo di Provenienza
- ✓ ALLEGATO N.8 – Titolo di Proprietà immobile
- ✓ ALLEGATO N.9 – Ispezioni Ipotecarie
- ✓ ALLEGATO N.10 – Valutazioni OMI e Ag.Immobiliari



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Porzione immobiliare al secondo piano di un fabbricato a triplice elevazione sito nel Comune di Cassino inXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

NCEU FOG.86 N.366 SUB.12 catastalmente di Categoria A/10 Uffici, categoria esistente fino al 20/12/2022, data in cui è stata presentata, presso il comune di Cassino, una SCIA con ricevuta N.477\_0000000 del 20/12/2022 per Cambio di Destinazione d'Uso, tale da riportarlo alla vecchia categoria RESIDENZIALE

**Prezzo base d'asta: € 123.315,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.73/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.315,00**

Bene N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE USO RESIDENZIALE MA ACCATASTATA AD UFFICIO			
<b>Ubicazione:</b>	CASSINO (FR) - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare al piano secondo di un fabbricato a triplice elevazione identificato catasto fabbricati - Fg. 86, part. 366, sub 12 <i>Categoria catastale A/10 (Ufficio), Categoria Urbanistica Residenziale</i>	<b>Superficie</b>	82,21 mq convenzionali
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo di un fabbricato a triplice elevazione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile non è occupato ma in data 16/10/2025 è stata richiesta, da parte della Soc. XXXXXXXXXXXXXXXX, l'autorizzazione alla detenzione e prosecuzione dell'utilizzo. A seguito il G.E. ha chiesto all'esperto ex art. 568 c.p.c., una valutazione del canone di occupazione, prontamente depositata.		

