TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Bona Gianpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* 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
- Patti ... 6
- 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 ... 7
- Normativa urbanistica ... 8
- Regolarità edilizia ... 8
- Vincoli od oneri condominiali ... 9

Stima / Formazione lotti ... 9
Riepilogo bando d'asta ... 12
- **Lotto Unico** ... 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E. ... 13
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 211.139,96** ... 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 14

INCARICO

All'udienza del 01/04/2025, 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. e in data 07/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Zuppariello

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato civile in zona periferica del Comune di Cassino realizzato a duplice elevazione, cosistente in:
- piano terra distinto in catasto al FG.75 part.624 sub.2;
- piano primo distinto in catasto al FG.75 part.624 sub.3.
Le unità sono collegate da una scala esterna.
All'immobile si accede attraverso il FG.75 part. 118 (coorte comune ai alle part. 116-117-624-751 del FG.75).

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** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Zuppariello

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)

CONFINI

FG.75 part. 1472;
FG.75 part. 118 (coorte comune ai alle part. 116-117-624-751 del FG.75);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,00 m	terra
Abitazione	90,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	primo
loggia	20,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	3,00 m	
porticato	28,00 mq	32,00 mq	0,30	9,60 mq	3,00 m	terra
coorte	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**285,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**285,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **29/06/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 624, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 232,41 Piano primo
Dal **01/01/1992** al **29/06/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 624, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5.5

		Superficie catastale 141 mq Rendita € 284,50 Piano terra
Dal **29/06/2007** al **26/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 624, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 232,41 Piano primo
Dal **29/06/2007** al **26/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 624, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 141 mq Rendita € 284,05 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
	75	624	2	2	A2	7	5,5	141 mq	284,05 €	terra	
	75	624	3	2	A2	7	4,5	119 mq	232,41 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste una difformità catastale relativamente a:
- sub. 2: il deposito attrezzi è stato modificato in due camere da letto ed un bagno.

Tale difformità è oggetto di una domanda di condono L.47/85 pratica nr.1550 (ad oggi non completata) presso il Comune di Cassino. Pertanto, dopo la concessione in sanatoria, dovrà seguire una variazione catastale di tale porzione di fabbricato (da verificare la variazione catastale realaizzata dal precedente CTU).

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono stato di conservazione dell'immobile

PARTI COMUNI

FG.75 part. 118 (coorte comune alle part. 116-117-624-751 del FG.75) - rappresenta il viale di accesso all'immobile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un fabbricato a duplice elevazione (piano T, piano 1) in muratura portante.
Inoltre è presente un porticato realizzato in cemento armato.
L'altezza utile è di 3,00m.
Le strutture verticali sono in muratura portante.
I solai sono in latero-cemento.
La copertura è a tetto con tegole.
La pavimentazione interna è in gres.
Gli impianti sono vetusti ma funzionanti.
Ha una piccolo coorte esclusiva sui quattro lati del fabbricato.
Si accede tramite una coorte comune ad altre particelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato (sub.2) e dalla figlia (sub.3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **24/08/1989** al	**** Omissis ****	**Donazione**

<table>
<tr><td rowspan="9">29/06/2007</td><td rowspan="9"></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Mollo Mario</td><td>24/08/1989</td><td>32221</td><td>1187</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 29/06/2007 al 26/05/2025</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Voltura d'ufficio</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Fabozzi Fabio</td><td>29/06/2007</td><td>924</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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 24/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 03/07/2007
  Reg. gen. 19946 - Reg. part. 5792
  Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 210.000,00
Interessi: € 210.000,00
Percentuale interessi: 6,694 %
Rogante: Fabozzi
N° repertorio: 925
N° raccolta: 717

Trascrizioni

- **Donazione**
  Trascritto a Frosinone il 03/07/2007
  Reg. gen. 19945 - Reg. part. 11217
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 18/09/2013
  Reg. gen. 20719 - Reg. part. 14679
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 05/08/2022
  Reg. gen. 15000 - Reg. part. 12033
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Da

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona agricola "E" di tipo B del PRG vigente del Comune di Cassino

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche condotte presso il Comune di Cassino - Ufficio Urganistica, l'immobile è oggetto di una domanda di condono ancora con portata a sanatoria.
L'immobile è stato realizzato in parte nel 1966 (antecedente alla Legge Ponte), così come dichiarata nella domanda di condono. Tale parte di fabbricato non oggetto di sanatoria è individuato nei locali al piano terra: soggiorno, ingresso, cucina e camera (vedasi progetto in sanatoria).
La restante parte del fabbricato risulta oggetto di condono edilizio L.47/85 pratica n.1550 istanza generale 11349 del 28.04.86. Al fine di ottenere la concessione in sanatoria, in data 01/10/09 il Comune di Cassino richiedeva all'esecutata l'intregazione della pratica di condono ed il versamento delle seguenti somme:
- 2.716,18 € Ente P.T oblazione abusivimo;
- 2.716,18 € Ente Comune di Cassino;
- 3.899,51 € Contributo in Concessione Sanatoria L.47/85;
- 100,00 € Diritti di Segretaria.
Per un totale di 9431,87 € che rivalutati ad oggi = Capitale Rivalutato + Interessi: € 15.060,04
Tra le parti del fabbricato oggetto di condono risulta anche un portico realizzato in struttura portante in ca. Tale portico risulta realizzato:
- in parte sulla coorte del fabbricato oggetto di esecuzione (part.624) per una lunghezza di circa 2,00m;
- in parte sulla part.1472 per una lunghezza di circa 0,80m.
Pertanto, al fine del rilascio della concessione in sanatoria e di una regolarità catastale, tale portico dovrebbe arretrare di circa 0,80m (vedasi allegati).

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Zuppariello
  Trattasi di fabbricato civile in zona periferica del Comune di Cassino realizzato a duplice elevazione, cosistente in: - piano terra distinto in catasto al FG.75 part.624 sub.2; - piano primo distinto in catasto al FG.75 part.624 sub.3. Le unità sono collegate da una scala esterna. All'immobile si accede attraverso il FG.75 part. 118 (coorte comune ai alle part. 116-117-624-751 del FG.75).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 624, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 75, Part. 624, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 327.750,00
  Dalle indagini effettuate e considerando il mercato immobiliare, risulta che il valore di mercato (Vm) di immobili "simili" - ville e villini, varia tra: € 1.000,00 al mq e € 1.350,00 al mq (quotazioni GEOPOI – II semestre 2024 - zona D4 Periferica/S.ANGELO IN THEODICE, PANACCIONI, PETRARCONE, ARZANO, COLLE ROMANO, FONTANAROSA, PALUMBO, ANTRIDONATI Comune di Cassino). Il CTU decide di applicare un valore medio di stima a mq pari a 1.150,00€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cassino (FR) - Via Zuppariello	285,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 327.750,00	100,00%	€ 327.750,00
				Valore di stima:	€ 327.750,00

Valore di stima: € 327.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15060,04	€

Spese Tecniche per completamento pratica di condono edilizio L.47/85	5000,00	€
Arretramento Porticato: demolizione e ricostruzione parziale	25000,00	€
Spese Tecniche per Arretramento Fabbricato: progettazione, direzione lavori e collaudo	6000,00	€

Valore finale di stima: **€ 211.139,96**

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 02/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia - Domanda Condono ed elaborati
- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Tavola del progetto - Domanda di Condono
- ✓ Altri allegati - Relazione Arretramento Porticato
- ✓ Altri allegati - APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Zuppariello
  Trattasi di fabbricato civile in zona periferica del Comune di Cassino realizzato a duplice elevazione, cosistente in: - piano terra distinto in catasto al FG.75 part.624 sub.2; - piano primo distinto in catasto al FG.75 part.624 sub.3. Le unità sono collegate da una scala esterna. All'immobile si accede attraverso il FG.75 part. 118 (coorte comune ai alle part. 116-117-624-751 del FG.75).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 624, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 75, Part. 624, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola "E" di tipo B del PRG vigente del Comune di Cassino

Prezzo base d'asta: **€ 211.139,96**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.139,96

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Zuppariello		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 624, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 75, Part. 624, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	**Superficie**	285,00 mq
Stato conservativo:	Buono stato di conservazione dell'immobile		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato civile in zona periferica del Comune di Cassino realizzato a duplice elevazione, cosistente in: - piano terra distinto in catasto al FG.75 part.624 sub.2; - piano primo distinto in catasto al FG.75 part.624 sub.3. Le unità sono collegate da una scala esterna. All'immobile si accede attraverso il FG.75 part. 118 (coorte comune ai alle part. 116-117-624-751 del FG.75).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato (sub.2) e dalla figlia (sub.3).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
  Iscritto a Frosinone il 03/07/2007
  Reg. gen. 19946 - Reg. part. 5792
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 210.000,00
  Interessi: € 210.000,00
  Percentuale interessi: 6,694 %
  Rogante: Fabozzi
  N° repertorio: 925
  N° raccolta: 717
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 18/09/2013
  Reg. gen. 20719 - Reg. part. 14679
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 05/08/2022
  Reg. gen. 15000 - Reg. part. 12033
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****