

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruscillo Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2023 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 .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
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.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.610,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 28/06/2023, il sottoscritto Ing. Ruscillo Raffaele, con studio in Via Giovanni Pascoli, 118 - 03043 - Cassino (FR), email studioruscillo@gmail.com, PEC raffaele.ruscillo@ingpec.eu, Tel. 0776 25120, Fax 0776 25120, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2023 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 Cassino (FR) - Via Giordano Bruno, piano 2 (Coord. Geografiche: E402448-N4594542)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione composto da cucina, quattro vani ed accessori, con proporzionali diritti al vano scala comune, terrazzo di copertura e corte comune, a confine con Via Abruzzi, Via Bruno Giordano, Via Molise, e mappale 139 del foglio 84 di Cassino. L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di quattro piani, di complessive 19 U.I. di cui 10 appartamenti di civile abitazione tra piano terra, primo, secondo e terzo; 3 locali commerciali e 6 locali deposito terranei. Si precisa che lo stabile ha due accessi dall'esterno, il principale da via Giordano Bruno dove è posizionato il citofono, il secondario nella parte retrostante direttamente dalla corte comune.

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento esecutato, trovasi in zona urbanizzata della città di Cassino prevalentemente a destinazione residenziale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Giordano Bruno, piano 2

## 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 \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta intestato alla ditta:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 28/07/1973, residente ivi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto pari a 1/1 della nuda proprietà;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 06/01/1948, residente ivi alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto pari a 1/1 dell'abitazione;

## CONFINI

---

L'appartamento esecutato confina con vano scala comune, appartamenti F. 84 part. 426 sub. 12 part. 486 sub. 10 e 486 sub. 16. La corte ove insiste il fabbricato, confina con Via Abruzzi, Via Bruno Giorbano , Via Molise e part. 139 del foglio 84 di Cassino.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	159,00 mq	1	159,00 mq	3,15 m	secondo
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>165,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>165,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>10/03/1965</b> al <b>30/04/1965</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 84, Part. 426, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 Rendita € 1,14 Piano 2
Dal <b>30/04/1965</b> al <b>30/04/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 84, Part. 426, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,0 Superficie catastale 168 mq Rendita € 469,98 Piano 2
Dal <b>30/04/2013</b> al <b>13/07/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 84, Part. 426, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 469,98 Piano 2

Si precisa che i titolari catastali sono: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Cassino (FR) il 28/07/1973, cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto pari a 1/1 della nuda proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Cassino il 06/01/1948, cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto pari a 1/1 dell'abitazione corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	426	13	1	A2	3	7,0	168 mq	469,98 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente CTU, ha proceduto a redigere l'aggiornamento della planimetria catastale dell'U.I. eseguita e al deposito della stessa presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio del comune di Cassino utilizzando il programma "DOCFA", ha aggiornato inoltre la toponomastica. Le variazioni apportate all'U.I. non sono soggette al rilascio di titoli urbanistici in quanto le stesse non hanno interessato la struttura portante ne modificato la destinazione d'uso. Trattasi di opere eseguibili in "edilizia libera" ai sensi del DPR 380 art. 6 comma 1 lettera "a" (manutenzione ordinaria).

Il documento Docfa è stato presentato in data 04/08/2023 pratica ufficio FR0066062/2023, registrato dall'Agenzia delle Entrate sez. Territorio in pari data prot. N. FR0066062.

## PRECISAZIONI

---

Il ctu ha accertato che l'U.I. oggetto di esecuzione fa parte del condominio "Caira" con sede in Cassino via Giordano Bruno, 7. Lo stesso condominio è amministrato dalla dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con nota pec del 03/08/2023 si è proceduto a richiedere all'Amm.trice notizie in merito alla posizione della ditta esecutata. In risposta alle richieste del ctu, l'amministratrice forniva in data 08/08/2023 risposta alle richieste e precisamente:

- 1) la spesa media annua di spettanza dell'U.I. esecutata, relativa alla gestione condominiale è di circa Euro 510,00;
- 2) che non vi sono spese straordinarie deliberate dall'assemblea condominiale per il condominio "Caira";
- 3) che per l'U.I. oggetto di esecuzione il condominio vanta un credito di Euro 5.415,43 per spese condominiali non pagate;
- 4) che il condominio "Caira" alla data odierna ha una causa in corso (Tribunale di Cassino Proc. N.2404/2015 R.G., lo scrivente ctu presume una spesa di circa Euro 1.500,00 a carico dell'esecutata in caso di soccombenza del condominio).

Precisa infine il CTU che l'esecuzione immobiliare cui si riferisce la presente riguarda solo ed esclusivamente la nuda proprietà. Il diritto di abitazione non è oggetto di esecuzione immobiliare, l'intestatario di tale diritto è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 06/01/1948.

## PATTI

---

Da quanto potuto accertare, non risultano contratti di locazione e/o di comodato d'uso in essere per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento cui si riferisce la presente CTU attualmente trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione considerando anche l'epoca della costruzione. Gli impianti tecnologici non sono conformi alle attuali normative vigenti in materia, gli stessi sono conformi alle normative vigente all'epoca della costruzione dell'intero stabile (1962 - 1969).

## PARTI COMUNI

---

Catastalmente non sono riportati i beni comuni non censibili del fabbricato, pertanto le parti comuni sono in percentuale delle singole U.I. presenti nel fabbricato.

L'appartamento oggetto di esecuzione pertanto vanta diritti proporzionali sui BCNC e precisamente: vano scala, terrazzo di copertura e corte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, nè la presenza di usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato costruito tra il 1962 e il 1965 i piani terra, primo e secondo. Successivamente nel 1969 il fabbricato è stato sopraelevato con la costruzione del terzo piano. Il fabbricato nel complesso è in buono stato di manutenzione e conservazione. La struttura portante dello stabile è stata realizzata in c.a. su fondazioni continue, la struttura portante verticale e orizzontale è stata realizzata con pilastri e travi che formano un reticolo spaziale chiuso. I solai sono stati realizzati con travetti in c.a. e pignatte di laterizio. La tamponatura è formata da mattoni forati opportunamente intonacati. La copertura è a terrazzo. Gli infissi esterni sono avvolgibili di pvc, le finestre sono in legno vetusto che necessitano di manutenzione, le porte interne in legno tamburato, il portone d'ingresso è del tipo a doppia anta in legno tamburato. La pavimentazione interna all'appartamento pignorato è stata realizzata con marmittoni di cls, i bagni si presentano pavimentati e rivestiti con mattonelle ceramiche. L'altezza netta interna dell'appartamento è stata rilevata in metri 3,15. Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia, oggi gli stessi non sono conformi alle normative di sicurezza vigenti in materia. L'impianto di riscaldamento risulta alimentato con caldaia murale funzionante a gas metano. All'interno dell'U.I. si rilevano split per il condizionamento degli ambienti. L'intero fabbricato gode di buona esposizione essendo lo stesso a confine con tre strade pubbliche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato/abitato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal suo nucleo familiare e dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vanta il diritto di abitazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1965 al 30/04/2013	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Corsetti Enrico	30/04/1965	544	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Sora	14/05/1965	987			
Dal 30/04/2013 al 28/07/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Labate	30/04/2013	336171	650838

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	02/05/2013	9113	6590
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Cassino	30/04/2013	1604	

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 variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia del mutuo  
Iscritto a Frosinone il 02/05/2013  
Reg. gen. 9114 - Reg. part. 599  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: Roberto Labate  
Data: 30/04/2013  
N° repertorio: 336172  
N° raccolta: 65839  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 28/07/1973 vanta il diritto pari alla nuda proprietà sull'immobile eseguito; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non eseguito, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 06/01/1948 vanta il diritto di abitazione sull'immobile eseguito.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Frosinone il 21/06/2017  
Reg. gen. 9582 - Reg. part. 1200  
Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Roberto Labate  
Data: 20/06/2017  
N° repertorio: 348492  
N° raccolta: 75720  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita, vanta diritti pari alla nuda proprietà sull'immobile eseguito; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non eseguito, vanta il diritto di abitazione sull'immobile eseguito.

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziale pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 07/06/2023

Reg. gen. 11384 - Reg. part. 8316

Quota: 1/1 nuda proprietà

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita, vanta diritti pari alla nuda proprietà sull'immobile eseguito; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non eseguito, vanta il diritto di abitazione sull'immobile eseguito.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per una verifica puntuale sulla normativa urbanistica dell'area ove ricade il fabbricato e quindi l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha accertato che il comune di Cassino è dotato di strumento urbanistico "PRG", approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio in data 05/05/1980 N°2268. L'area dove ricade il fabbricato secondo il citato strumento urbanistico ricade in zona B1, regolamentata dall'art. 15 delle N.T.A..

## **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.

Per una verifica puntuale sulla regolarità urbanistica della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cassino per fare accesso agli atti tecnici/amministrativi inerenti il fabbricato ove insiste l'appartamento eseguito.

Dall'archivio del comune si è accertato che il fabbricato è stato realizzato in tempi diversi, i piani terra, primo e secondo in forza di autorizzazione prot. N°11628 del 11/12/1962 rilasciata dal comune di Cassino a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso è stato dichiarato in data 30/09/1963 con prot. 13043/UT abitabile. Il piano terzo è stato costruito in forza di licenza edilizia N°108 del 21/12/1966, successivamente rinnovata in data 12/12/1968 N°714. Il terzo piano risulta dichiarato abitabile in data 18/12/1969 con nota prot. 17942/U.T..

Copia degli atti innanzi citati si allegano alla presente CTU.

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

- 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Giordano Bruno, piano 2  
Appartamento di civile abitazione composto da cucina, quattro vani ed accessori, con proporzionali diritti al vano scala comune, terrazzo di copertura e corte comune, a confine con Via Abruzzi, Via Bruno Giordano, Via Molise, e mappale 139 del foglio 84 di Cassino. L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di quattro piani, di complessive 19 U.I. di cui 10 appartamenti di civile abitazione tra piano terra, primo, secondo e terzo; 3 locali commerciali e 6 locali deposito terranei. Si precisa che lo stabile ha due accessi dall'esterno, il principale da via Giordano Bruno dove è posizionato il citofono, il secondario nella parte retrostante direttamente dalla corte comune. Il fabbricato ove è ubicato

l'appartamento esecutato, trovasi in zona urbanizzata della città di Cassino prevalentemente a destinazione residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 426, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 148.500,00

Lo scrivente procede alla formazione di un unico lotto e precisamente:

Diritti pari a 1/1 della nuda proprietà sull'appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato di quattro livelli (terra, primo, secondo e terzo) in Cassino via Bruno Giordano, 7. Appartamento composto da cucina, cinque vani ed accessori, con diritti proporzionali al vano scala, terrazzo di copertura e corte comune, il tutto a confine con vano scala comune, appartamenti foglio 84 sub. 12, 486 sub. 10 e 486 sub. 16. L'intero fabbricato con corte confina con Via Abruzzi, Via Bruno Giordano, Via Molise e mappale 139 il tutto del foglio 84.

Presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio del comune di Cassino l'U. I. esecutata risulta censita al foglio 84 part. 426 sub. 13, categ. A/2, Classe 3, Consistenza vani 7, Rendita Euro 469,98, Via Abruzzi, piano 2°, superficie catastale mq. 168, totale escluse aree scoperte mq. 159.

I diritti posti in vendita sono pari a 1/1 della nuda proprietà intestati all'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; il diritto di abitazione pari a 1/1 non è in vendita (non oggetto di esecuzione), intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù attive e passive ed infine dell'andamento del mercato immobiliare al momento della stima.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

I prezzi medi di mercato ricercati per beni simili a quello oggetto di esecuzione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono stati elaborati con il seguente risultato:

Prezzo minimo Euro 800/mq.; prezzo max Euro 1000,00/mq.; prezzo medio Euro 900,00/mq.

Precisa infine il CTU che il valore del diritto di abitazione vantato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 06/01/1948, paragonato lo stesso al diritto di usufrutto, ha un valore tabellato pari al 35% della piena proprietà avendo l'intestatario alla data della stima 75 anni compiuti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - Via Giordano Bruno, piano 2	165,00 mq	900,00 €/mq	€ 148.500,00	100,00%	€ 148.500,00
				Valore di stima:	€ 148.500,00

Valore di stima: € 148.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diritto di abitazione non oggetto di esecuzione immobiliare, vantato da soggetto non esecutato di anni 75 (non in vendita).	35,00	%
Spese condominiali insolute attestate dall'amministratore periodo 01/04/2013 - 31/07/2023	5415,00	€
Causa civile N°2404/2015 Condominio contro altri (spese presunte in caso di soccombenza)	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 89.610,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù attive e passive ed infine dell'andamento del mercato immobiliare al momento della stima.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili per la stima dell'immobile, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emoteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il CTU precisa che i diritti di proprietà esecutati si riferiscono solo ed esclusivamente alla nuda proprietà intestata all'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il diritto di abitazione intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è oggetto di esecuzione immobiliare e quindi non in vendita.

I diritti posti in vendita pertanto sono: 1/1 della nuda proprietà.

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 11/08/2023

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rep. N°336171 Racc. N°65838 (Aggiornamento al 30/04/2013)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Licenze edilizie
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Google maps
- ✓ N° 7 Ortofoto
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visure ipotecarie aggiornate (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - DOCFA variazione catastale (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Situazione dei versamenti Esecutata/Condominio (Aggiornamento al 08/08/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tabella millesimale (Aggiornamento al 08/08/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Giordano Bruno, piano 2  
Appartamento di civile abitazione composto da cucina, quattro vani ed accessori, con proporzionali diritti al vano scala comune, terrazzo di copertura e corte comune, a confine con Via Abruzzi, Via Bruno Giordano, Via Molise, e mappale 139 del foglio 84 di Cassino. L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di quattro piani, di complessive 19 U.I. di cui 10 appartamenti di civile abitazione tra piano terra, primo, secondo e terzo; 3 locali commerciali e 6 locali deposito terranei. Si precisa che lo stabile ha due accessi dall'esterno, il principale da via Giordano Bruno dove è posizionato il citofono, il secondario nella parte retrostante direttamente dalla corte comune. Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento esecutato, trovasi in zona urbanizzata della città di Cassino prevalentemente a destinazione residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 426, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per una verifica puntuale sulla normativa urbanistica dell'area ove ricade il fabbricato e quindi l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha accertato che il comune di Cassino è dotato di strumento urbanistico "PRG", approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio in data 05/05/1980 N°2268. L'area dove ricade il fabbricato secondo il citato strumento urbanistico ricade in zona B1, regolamentata dall'art. 15 delle N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 89.610,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.610,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cassino (FR) - Via Giordano Bruno, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 426, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	165,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento cui si riferisce la presente CTU attualmente trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione considerando anche l'epoca della costruzione. Gli impianti tecnologici non sono conformi alle attuali normative vigenti in materia, gli stessi sono conformi alle normative vigente all'epoca della costruzione dell'intero stabile (1962 - 1969).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione composto da cucina, quattro vani ed accessori, con proporzionali diritti al vano scala comune, terrazzo di copertura e corte comune, a confine con Via Abruzzi, Via Bruno Giordano, Via Molise, e mappale 139 del foglio 84 di Cassino. L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di quattro piani, di complessive 19 U.I. di cui 10 appartamenti di civile abitazione tra piano terra, primo, secondo e terzo; 3 locali commerciali e 6 locali deposito terranei. Si precisa che lo stabile ha due accessi dall'esterno, il principale da via Giordano Bruno dove è posizionato il citofono, il secondario nella parte retrostante direttamente dalla corte comune. Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento esecutato, trovasi in zona urbanizzata della città di Cassino prevalentemente a destinazione residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato/abitato dall'esecutata **** Omissis **** dal suo nucleo familiare e dal Signor **** Omissis **** che vanta il diritto di abitazione.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia del mutuo  
Iscritto a Frosinone il 02/05/2013  
Reg. gen. 9114 - Reg. part. 599  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: Roberto Labate  
Data: 30/04/2013  
N° repertorio: 336172  
N° raccolta: 65839  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 28/07/1973 vanta il diritto pari alla nuda proprietà sull'immobile eseguito; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non eseguito, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 06/01/1948 vanta il diritto di abitazione sull'immobile eseguito.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Frosinone il 21/06/2017  
Reg. gen. 9582 - Reg. part. 1200  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Roberto Labate  
Data: 20/06/2017  
N° repertorio: 348492  
N° raccolta: 75720  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita, vanta diritti pari alla nuda proprietà sull'immobile eseguito; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non eseguito, vanta il diritto di abitazione sull'immobile eseguito.

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziale pignoramento immobile**  
Trascritto a Frosinone il 07/06/2023  
Reg. gen. 11384 - Reg. part. 8316  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita, vanta diritti pari alla nuda proprietà sull'immobile eseguito; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non eseguito, vanta il diritto di abitazione sull'immobile eseguito.