

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pezzetta Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	5
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	8
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	10



<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	11
Normativa urbanistica .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	11
Regolarità edilizia .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2022, il sottoscritto Geom. Pezzetta Gabriele, con studio in Via della Conca I Traversa, 36 - 04023 - Formia (LT), email gabrielepezzetta@libero.it, PEC gabriele.pezzetta@ingpec.it, Tel. 338 2965894, Fax 0771 266871, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2023 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 Varlese snc
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

Costruzione autonoma al piano Terra censito a NCEU Fg.34 part.506  
L'immobile presenta un corpo principale composto da 7 vani 2 bagni e ripostiglio.

NOTA: L'IMMOBILE RISULTA PARZIALMENTE ABUSIVO E NON SANABILE, COME MEGLIO RIPORTATO NELLA SEZIONE REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile si trova in una zona adiacente al centro urbano e definita: semicentro. Si trova nella zona a sud del centro in prossimità del Cimitero della città nella zona denominata San Bartolomeo con vocazione prevalentemente residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/06/2023.

Custode delle chiavi: dott. Adriano Forcina

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.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

Costruzione autonoma al piano Terra censito a NCEU Fg.34 part.506  
Trattasi di struttura di servizio, TOTALMENTE ABUSIVA, con depositi e magazzini il tutto su area esterna di pertinenza annessa ad un corpo principale di cui al bene 1

L'immobile si trova in una zona adiacente al centro urbano e definita: semicentro. Si trova nella zona a sud del



centro in prossimità del Cimitero della città nella zona denominata San Bartolomeo con vocazione prevalentemente residenziale. IMMOBILE NON VENDIBILE.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/06/2023.

Custode delle chiavi: dott. Adriano Forcina

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.

L'IMMOBILE E' COMPLETAMENTE ABUSIVO E SPROVVISTO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sussiste il regolare deposito della nota di trascrizione del pignoramento operato a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un debito di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza sentenza di dichiarazione di inefficacia parziale del trasferimento dei relativi diritti da quest'ultimo all'esecutata.

Sussiste altresì il regolare deposito della documentazione di cui all'art. 567 cpc consistente nell'attestazione notarile redatta dal notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalla stessa emerge infatti, come l'immobile oggetto di esecuzione, appartenesse sin dal 1995 al debitor dell'esecutante per poi essere stato trasferito dallo stesso in favore dell'esecutata odierna, in forza di atto di trasferimento che come si è detto fu oggetto di impugnazione ex art 2901 con domanda trascritta in epoca opponibile a tutte le successive trascrizioni ed iscrizioni.

In conclusione sussiste la continuità delle trascrizioni dalla data dell'acquisto ultraventennale in capo al debitore principale sino alla data del pignoramento.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



Sussiste il regolare deposito della nota di trascrizione del pignoramento operato a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un debito di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza sentenza di dichiarazione di inefficacia parziale del trasferimento dei relativi diritti da quest'ultimo all'esecutata.

Sussiste altresì il regolare deposito della documentazione di cui all'art. 567 cpc consistente nell'attestazione notarile redatta dal notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalla stessa emerge infatti, come l'immobile oggetto di esecuzione, appartenesse sin dal 1995 al debitor dell'esecutante per poi essere stato trasferito dallo stesso in favore dell'esecutata odierna, in forza di atto di trasferimento che come si è detto fu oggetto di impugnazione ex art 2901 con domanda trascritta in epoca opponibile a tutte le successive trascrizioni ed iscrizioni.

In conclusione sussiste la continuità delle trascrizioni dalla data dell'acquisto ultraventennale in capo al debitore principale sino alla data del pignoramento.

## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC

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)

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC

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)

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito non sanabile	108,80 mq	118,80 mq	1	118,80 mq	2,90 m	terra
Portico	14,80 mq	14,80 mq	0,3	4,44 mq	2,90 m	terra



Cortile	2638,00 mq	2638,00 mq	0,18	474,84 mq	0,00 m	
Superficie non sanabile	74,00 mq	81,40 mq	0	0,00 mq	2,90 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>598,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>598,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta in avanzato stato di degrado. La situazione degli ambienti interni del corpo di fabbrica principale non è molto migliore. Si riscontra la presenza di rifiuti accumulati ovunque. Lo stato conservativo generale è pessimo: i servizi igienici presentano solo il wc, sono assenti altri sanitari. Impianti fatiscenti. Sono presenti tracce di perdite d'acqua dalla copertura.

Si precisa che dato che parte dell'immobile è stata realizzata dopo il 1992, data nella quale ancora si dichiarava l'immobile realizzato con volumetria inferiore a 450 mc ed in cui si descriveva l'immobile diversamente dallo stato attuale, la parte realizzata successivamente non è sanabile e andrà demolita. Si riporta in tabella la superficie non sanabile e sugli elaborati grafici allegati la parte che potrà essere autorizzata.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
magazzino	140,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	2,90 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta in avanzato stato di degrado. L'area esterna, oltre ad essere infestata da una vegetazione non mantenuta, risulta essere deposito di materiali di rifiuto di ogni genere. I locali magazzini sono risultati inaccessibili per la presenza di massiccia quantità di rifiuti mentre altri ambienti sono utilizzati come stalle per cavalli.

## **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	506		1	A10	1	9 vani	460 mq	1719,8 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
34	506										

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	506		1	A10	1	9 vani	460 mq	1719,8 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
34	506										

### Corrispondenza catastale





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

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

L'immobile è regolare solo parzialmente come meglio specificato nella sezione Regolarità Edilizia. Pertanto al prezzo di stima andrà detratto il costo di demolizione della parte abusiva.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

Durante la ricerca presso gli uffici competenti di documentazione relativa all'immobile in oggetto, è risultata solo una domanda di condono effettuata dal #Bottoni Paolo# che però non inseriva questo immobile negli elaborati grafici.

Di conseguenza la struttura è completamente abusiva e non sanabile.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

L'immobile alla data del sopralluogo risulta in avanzato stato di degrado. L'area esterna, oltre ad essere infestata da una vegetazione non mantenuta, risulta essere deposito di materiali di rifiuto di ogni genere. La situazione degli ambienti interni del corpo di fabbrica principale non è molto migliore. Si riscontra la presenza di rifiuti accumulati ovunque. Lo stato conservativo generale è pessimo: i servizi igienici presentano solo il wc, sono assenti altri sanitari. Impianti fatiscenti. Sono presenti tracce di perdite d'acqua dalla copertura.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

L'immobile alla data del sopralluogo risulta in avanzato stato di degrado. L'area esterna, oltre ad essere infestata da una vegetazione non mantenuta, risulta essere deposito di materiali di rifiuto di ogni genere. I locali magazzini sono risultati inaccessibili per la presenza di massiccia quantità di rifiuti mentre altri ambienti sono utilizzati come stalle per cavalli. IMMOBILE NON VENDIBILE

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

La costruzione realizzata in muratura di blocchetti di cemento, con copertura metallica piana costituita da un pacchetto sandwich, giace su una platea di fondazione che emerge dal terreno. Lo stato generale dell'immobile può essere definito: pessimo stato di manutenzione.

La struttura sembra tuttavia integra nonostante le evidenti tracce di infiltrazioni dalla copertura che andrà quindi revisionata.

Le pareti interne ed esterne sono realizzate in muratura piena risultano intonacate; le finestre sono dotate di piattabanda e i muri perimetrali di cordolo di coronamento: stato di manutenzione generale pessimo.

L'intera struttura principale presenta un controsoffitto in materiale plastico. Altezza interna: 2,90 m

Pavimentazione interna in ceramica. Rivestimenti dei servizi igienici: ceramica



Infissi in alluminio: da revisionare  
Inferriate in ferro  
Impianto elettrico: inesistente o obsoleto  
Impianto idrico: inesistente o obsoleto  
Impianto riscaldamento: inesistente  
Portico realizzato con struttura in legno e tegole. Pavimento in masselli di cemento: stato conservativo buono

Terreno esclusivo di proprietà recintato con recinzione in parte danneggiata: da ripristinare.  
Pavimentazione in bitume e masselli di cemento: stato conservativo buono  
Presente anche un'area parcheggio

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

Struttura realizzata in muratura con copertura a falda in materiale metallico. La copertura è in parte mancante, in parte fatiscente. La zona adibita a stalle risulta in un miglior stato di conservazione.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo erano presenti anche cavalli.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo erano presenti anche cavalli.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

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.



Dall'attestazione notarile redatta dal notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositata emerge come l'immobile oggetto di esecuzione, appartenesse sin dal 1995 al debitore dell'esecutato per poi essere stato trasferito dallo stesso in favore dell'esecutata odierna, in forza di atto di trasferimento che come si è detto fu oggetto di impugnazione ex art 2901 con domanda trascritta in epoca opponibile a tutte le successive trascrizioni ed iscrizioni. In conclusione sussiste la continuità delle trascrizioni dalla data dell'acquisto ultraventennale in capo al debitore principale sino alla data del pignoramento.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

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.

Dall'attestazione notarile redatta dal notaio\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositata emerge come l'immobile oggetto di esecuzione, appartenesse sin dal 1995 al debitore dell'esecutato per poi essere stato trasferito dallo stesso in favore dell'esecutata odierna, in forza di atto di trasferimento che come si è detto fu oggetto di impugnazione ex art 2901 con domanda trascritta in epoca opponibile a tutte le successive trascrizioni ed iscrizioni. In conclusione sussiste la continuità delle trascrizioni dalla data dell'acquisto ultraventennale in capo al debitore principale sino alla data del pignoramento.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

L'immobile insiste su una parte del lotto di cui al NCEU Fg.34 part.506. Il lotto si trova in zona di ripetto cimiteriale al limite della zona agricola E di tipo B.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

L'immobile insiste su una parte del lotto di cui al NCEU Fg.34 part.506. Il lotto si trova in zona di ripetto cimiteriale al limite della zona agricola E di tipo B.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, come dichiarato dal proprietario dell'epoca #Bottoni Paolo# il 18.08.1991 è stato costruito in assenza di titolo edilizio. in tale atto il proprietario sopracitato dichiarava inoltre che l'immobile era stato ultimato tra la fine del 1982 ed il primo semestre del 1983 e che la costruzione non superava i 450 mc. A tale dichiarazione ne segue una ulteriore di integrazione in cui si allega una relazione firmata da tecnico abilitato nel maggio del 1992. nel giugno del 1999 con prot. 2884 veniva depositata presso il comune di cassino, settore



urbanistica richiesta di sanatoria dell'immobile.

Dalla analisi delle date riportate nella documentazione depositata presso l'ufficio urbanistica del comune di Cassino è evidente che l'immobile è stato ulteriormente modificato dopo il 1992 ( da fotografie aeree che alleghiamo non era stato modificato all'anno 2003). da ciò scaturisce che la parte di immobile realizzata successivamente al 1992 non è sanabile e dovrà essere abbattuta.

### ***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.

Dall'analisi della documentazione depositata, si evince che l'immobile per cui era stata fatta l'autodenuncia e la successiva richiesta di rilascio di sanatoria edilizia è solo parte dell'immobile che oggi insiste sul terreno. L'immobile riportato nelle descrizioni e negli elaborati grafici e fotografici è più piccolo (118,80 mq contro i 200 mq rilevati) ed ha una copertura metallica a falde che oggi non esiste più ed è stata sostituita da una copertura piana con pacchetto sandwich.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VARLESE SNC**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'IMMOBILE E' COMPLETAMENTE ABUSIVO in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio e non citato nella richiesta di sanatoria edilizia n.2884 del 1999. Non si menziona l'immobile nemmeno nella relazione a firma di tecnico incaricato allegata alla dichiarazione dello stato dei lavori datata 26/05/1992.

### ***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

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** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc  
Costruzione autonoma al piano Terra censito a NCEU Fg.34 part.506 L'immobile presenta un corpo principale composto da 7 vani 2 bagni e ripostiglio. **NOTA: L'IMMOBILE RISULTA PARZIALMENTE ABUSIVO E NON SANABILE, COME MEGLIO RIPORTATO NELLA SEZIONE REGOLARITA' EDILIZIA**  
L'immobile si trova in una zona adiacente al centro urbano e definita:semicentro. Si trova nella zona a sud del centro in prossimità del Cimitero della città nella zona denominata San Bartolomeo con vocazione prevalentemente residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 506, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 506  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 221.289,60  
Visto l'immobile che nel suo genere è abbastanza singolare nella zona urbanistica in cui è ubicato caratterizzato prevalentemente da villette unifamiliari; visto il generale stato di degrado dell'immobile e la necessità di massicci interventi di manutenzione si è deciso di applicare il 'metodo di stima diretto' utilizzando i dati del Borsino Immobiliare per la zona.  
Si è preso come riferimento il valore minimo (sempre considerando lo stato di degrado) e si è proceduto ad una riduzione del 50% alla luce del fatto che la costruzione necessita di interventi strutturali importanti come il rifacimento della copertura, il risanamento delle murature e la realizzazione degli impianti.

SI VALUTA DI SEGUITO IL DEPREZZAMENTO DA APPLICARE PER LA DEMOLIZIONE DA PARTE DEL FABBRICATO

Per il calcolo si utilizzano i prezzi del prezziario della Regione Lazio 2022 (ultimo disponibile) tariffa A 3.01.1.a demolizione di fabbricati in muratura €/mc 11,05

Avendo l'immobile una superficie di 81,40 mq ed un'altezza di circa 2,90 m, la volumetria complessiva è pari a 236 mc

COSTO DEMOLIZIONE : 2 596 € (rif. tariffa A 3.01.1.a €/mc 11,05)

CARICO E TRASPORTO A DISCARICA: 3 576 € (rif. 236x1,8ton =425 ton tariffa A 3.03.5.b €/ton 8,42)

COSTO DISCARICA: 11 650 € (rif. 425x 27,41 tariffa A 3.03.7.f €/ton 27,41)

totale costo demolizione € 17 822



- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc  
Costruzione autonoma al piano Terra censito a NCEU Fg.34 part.506 Trattasi di struttura di servizio, TOTALMENTE ABUSIVA, con depositi e magazzini il tutto su area esterna di pertinenza annessa ad un corpo principale di cui al bene 1 L'immobile si trova in una zona adiacente al centro urbano e definita: semicentro. Si trova nella zona a sud del centro in prossimità del Cimitero della città nella zona denominata San Bartolomeo con vocazione prevalentemente residenziale. IMMOBILE NON VENDIBILE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 506, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 506

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

Vista la situazione urbanistica dell'immobile, che risulta COMPLETAMENTE ABUSIVO, visto lo stato di conservazione in avanzato stato di degrado, il sottoscritto ritiene di non dover valorizzare l'immobile che non può essere venduto. Si indica invece il costo della demolizione specificato analiticamente di sotto.

#### SI CALCOLA IL COSTO DI DEMOLIZIONE

Per il calcolo si utilizzano i prezzi del prezzario della Regione Lazio 2022 (ultimo disponibile) tariffa A 3.01.1.a demolizione di fabbricati in muratura €/mc 11,05

Avendo l'immobile una superficie di 155 mq ed un'altezza di circa 2,90 m, la volumetria complessiva è pari a 450 mc

COSTO DEMOLIZIONE : 4 972 € (rif. tariffa A 3.01.1.a €/mc 11,05)

CARICO E TRASPORTO A DISCARICA: 6 800 € (rif. 450x1,8ton =810 ton tariffa A 3.03.5.b €/ton 8,42)

COSTO DISCARICA: 22 194 € (rif. 810x 27,41 tariffa A 3.03.7.f €/ton 27,41)

totale costo demolizione € 33 966

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Cassino (FR) - via Varlese snc	598,08 mq	370,00 €/mq	€ 221.289,60	100,00%	€ 221.289,60
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Cassino (FR) - via Varlese snc	155,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 221.289,60

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile pignorato è composto da due corpi di fabbrica distinti in Bene 1 e Bene 2. Come emergerà dalla lettura della perizia:

il Bene 2 è abusivo costruito dopo il 1992 e quindi non sanabile. Lo scrivente non ha quindi ritenuto di dover



procedere alla stima del suo valore ma ha invece calcolato i costi di demolizione della struttura, peraltro fatiscante;

il Bene 1, presenta una situazione particolare. Parte dell'immobile, pur essendo stato realizzato in assenza di titolo edilizio, è stato inserito in una domanda di condono depositata in comune nel 1986 ed è quindi sanabile; altra parte, che amplia la prima e la modifica invece, è stata realizzata successivamente all'anno 1992, quindi attualmente non sanabile.

Il sottoscritto ha quindi proceduto alla valutazione del più probabile valore di mercato della parte sanabile ed alla valutazione dei costi di demolizione della seconda parte.

PER CUI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DEVE ESSERE VALUTATO SCORPORANDO I COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE PARTI ABUSIVE COME DA COSTI CALCOLATI:

BENE 1 17 822,00 €

BENE 2 33 966,00 €

QUINDI IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E': € 169 501,60

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.

Formia, li 12/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pezzetta Gabriele

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Ortofoto - ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CON SUP. NON SANABILE (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOMANDA CONDONO DEPOSITATA IN COMUNE (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 26 Foto - FOTO DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 16/06/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc  
Costruzione autonoma al piano Terra censito a NCEU Fg.34 part.506 L'immobile presenta un corpo principale composto da 7 vani 2 bagni e ripostiglio. **NOTA: L'IMMOBILE RISULTA PARZIALMENTE ABUSIVO E NON SANABILE, COME MEGLIO RIPORTATO NELLA SEZIONE REGOLARITA' EDILIZIA**  
L'immobile si trova in una zona adiacente al centro urbano e definita:semicentro. Si trova nella zona a sud del centro in prossimità del Cimitero della città nella zona denominata San Bartolomeo con vocazione prevalentemente residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 506, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 506  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su una parte del lotto di cui al NCEU Fg.34 part.506. Il lotto si trova in zona di ripetto cimiteriale al limite della zona agricola E di tipo B.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Varlese snc  
Costruzione autonoma al piano Terra censito a NCEU Fg.34 part.506 Trattasi di stuttura di servizio, **TOTALMENTE ABUSIVA**, con depositi e magazzini il tutto su area esterna di pertinenza annessa ad un corpo principale di cui al bene 1 L'immobile si trova in una zona adiacente al centro urbano e definita: semicentro. Si trova nella zona a sud del centro in prossimità del Cimitero della città nella zona denominata San Bartolomeo con vocazione prevalentemente residenziale. **IMMOBILE NON VENDIBILE.**  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 506, Zc. 1, Categoria A10 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 506  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su una parte del lotto di cui al NCEU Fg.34 part.506. Il lotto si trova in zona di ripetto cimiteriale al limite della zona agricola E di tipo B.





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cassino (FR) - via Varlese snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 506, Zc. 1, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 506	<b>Superficie</b>	598,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta in avanzato stato di degrado. L'area esterna, oltre ad essere infestata da una vegetazione non mantenuta, risulta essere deposito di materiali di rifiuto di ogni genere. La situazione degli ambienti interni del corpo di fabbrica principale non è molto migliore. Si riscontra la presenza di rifiuti accumulati ovunque. Lo stato conservativo generale è pessimo: i servizi igienici presentano solo il wc, sono assenti altri sanitari. Impianti fatiscenti. Sono presenti tracce di perdite d'acqua dalla copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Costruzione autonoma al piano Terra censito a NCEU Fg.34 part.506 L'immobile presenta un corpo principale composto da 7 vani 2 bagni e ripostiglio. <b>NOTA: L'IMMOBILE RISULTA PARZIALMENTE ABUSIVO E NON SANABILE, COME MEGLIO RIPORTATO NELLA SEZIONE REGOLARITA' EDILIZIA</b> L'immobile si trova in una zona adiacente al centro urbano e definita:semicentro. Si trova nella zona a sud del centro in prossimità del Cimitero della città nella zona denominata San Bartolomeo con vocazione prevalentemente residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cassino (FR) - via Varlese snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 506, Zc. 1, Categoria A10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 506	<b>Superficie</b>	155,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risulta in avanzato stato di degrado. L'area esterna, oltre ad essere infestata da una vegetazione non mantenuta, risulta essere deposito di materiali di rifiuto di ogni genere. I locali magazzini sono risultati inaccessibili per la presenza di massiccia quantità di rifiuti mentre altri ambienti sono utilizzati come stalle per cavalli. <b>IMMOBILE NON VENDIBILE</b>		
<b>Descrizione:</b>	Costruzione autonoma al piano Terra censito a NCEU Fg.34 part.506 Trattasi di struttura di servizio, <b>TOTALMENTE ABUSIVA</b> , con depositi e magazzini il tutto su area esterna di pertinenza annessa ad un corpo principale di cui al bene 1 L'immobile si trova in una zona adiacente al centro urbano e definita: semicentro. Si trova nella zona a sud del centro in prossimità del Cimitero della città nella zona		



	denominata San Bartolomeo con vocazione prevalentemente residenziale. IMMOBILE NON VENDIBILE.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

