

## TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Bona Gianpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.791,50</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto Ing. Di Bona Gianpaolo, con studio in Via Pascoli, 75 - 03043 - Cassino (FR), email dibona@unicas.it, PEC gianpaolo.dibona@ingpec.eu, Tel. 347 4792214, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

## DESCRIZIONE



Il Lotto è formato da:

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

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

## CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

NESSUNA

PATTI

NESSUNO

## STATO CONSERVATIVO

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

- bagno;
- cucina;
- ingresso.

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

## PARTI COMUNI

nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

L'immobile è esposto a nord-est.

L'altezza utile è di 3,00m.

Le strutture verticali sono in muratura portante.

I solai sono in latero-cemento.

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

Gli impianti sono vetusti ma funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
  - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
  - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

##### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

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

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

---

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

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

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1096, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 1096, Sub. 20, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 116.435,00

Dalle indagini effettuate e considerando la forte crisi del mercato immobiliare, risulta che il valore di mercato (Vm) di immobili "simili", varia tra: € 1.300,00 al mq e € 1.600,00 al mq (quotazioni GEOPOI - II semestre 2024 - zona D2 Scauri Comune di Minturno). Il CTU decide di applicare un valore medio di stima a mq pari a 1.450,00€/mq.

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

Valore di stima: € 116.435,00

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 104.791,50**

Nessuna

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 10/05/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

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

## LOTTO UNICO

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

**Prezzo base d'asta: € 104.791,50**



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

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

**Iscrizioni**

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

**Trascrizioni**

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