

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Messor Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°31, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14

Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 78.606,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°31, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T.....	25
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, edificio -, scala -, interno -, piano T.....	26



In data 09/09/2025, il sottoscritto Ing. Messore Carmelo, con studio in Piazza Armando Diaz, 16 - 03040 - Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR), email carmelomessore@libero.it, PEC carmelo.messore@ingpec.eu, Tel. 333 5271621, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°31, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, edificio -, scala -, interno -, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - CORSO TRIESTE N°31, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T

Trattasi di immobile adibito a locale commerciale (bar) e sito nel Comune di Cassino (FR) in località Sant'Angelo in Theodice al Corso Trieste n°31 e facilmente raggiungibile dalle strada provinciale n°76 "Dei Santi".

Il suddetto immobile è composto da un piano fuori terra e un piano sottostrada: a piano terra sono ubicati tre ambienti a uso commerciale (bar), un ripostiglio e due bagni; il piano primo sottostrada, invece, è adibito a cantina. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato composto anche da un ulteriore piano fuori terra (piano primo) ad uso residenziale. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di pietra calcarea (il piano primo sottostrada e il piano terra) e in parte con forati a occhialone (il piano primo). I solai sono stati realizzati con travi in ferro, tavelloni e soletta in cemento. Il tetto, invece, è stato realizzato con travi di legno e listelli con copertura parte in tegole e parte con pannelli coibentati e lamiera grecata.

L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 66 mappale 83 sub 6 del Comune di Cassino (FR).

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.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Trattasi di immobile adibito a locale commerciale (barbiere) e sito nel Comune di Cassino (FR) in località Sant'Angelo in Theodice al Corso Trieste n°33BIS e facilmente raggiungibile dalle strada provinciale n°76 "Dei Santi".

Il suddetto immobile è composto da un piano fuori terra costituito da un unico ambiente destinato all'attività di barbiere/parrucchiere con un bagno. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato composto anche da un ulteriore piano fuori terra (piano primo) ad uso residenziale e da un piano sottostrada che completa l'adiacente locale commerciale censito al sub 6. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di pietra calcarea (il piano primo sottostrada e il piano terra) e in parte con forati a occhialone (il piano primo). I solai sono stati realizzati con travi in ferro, tavelloni e soletta in cemento. Il tetto, invece, è stato realizzato con travi di legno e listelli con copertura parte in tegole e parte con pannelli coibentati e lamiera grecata.

L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 66 mappale 83 sub 7 del Comune di Cassino (FR).

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°31, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non sono stati prodotti l'estratto di mappa e il certificato catastale.

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

L'immobile confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: foglio 66 mappale 214 di proprietà di ██████████, foglio 66 mappale 85 di proprietà di ██████████, foglio 66 mappale 86 di proprietà di ██████████, foglio 66 mappale 83 sub 7, strada comunale "Corso Trieste", foglio 66 mappale 83 sub 5 di proprietà di ██████████.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	75,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	Terra
Cantina	14,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	1,95 m	Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				102,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2002 al 27/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 83, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 97 Rendita € 711,37 Piano S1-T
Dal 28/09/2009 al 09/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 83, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 97 Rendita € 711,37 Piano S1-T
Dal 10/10/2013 al 12/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 83, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 77 Rendita € 564,69

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	83	6		C1	3	77		564,69 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale presente in atti manca una piccola finestra (della larghezza di 25 cm) nel bagno posto lungo il lato est dell'immobile prospiciente la particella 85.

Per consentire il decreto di trasferimento, quindi, occorre presentare una S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Cassino per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate (più compiutamente descritte nel paragrafo "Regolarità Edilizia") e poi provvedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di Nota di Variazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Frosinone.

Si segnala, inoltre, che dall'esame dell'estratto di mappa risulta un disallineamento: risulta, infatti, che solo una porzione dell'intero fabbricato è riportata correttamente come volume mentre la restante parte è riportata come corte a servizio del fabbricato stesso. In realtà il fabbricato copre per intero la superficie della particella 83. Va presentata, pertanto, un'istanza di rettifica presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Frosinone.

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Cassino risultano delle lievi difformità rispetto ai progetti approvati, ovvero:

- nei progetti approvati manca la rappresentazione di una piccola finestra di circa 25 cm nel bagno sito lungo il lato est del fabbricato prospiciente la particella 85;
- sono stati demoliti dei tramezzi nell'ambiente antecedente i servizi igienici (zona sud-est dell'immobile): si precisa che tali lavorazioni erano state previste nella D.I.A. n°12/2013 prot. n°11911 del 14/03/2013 ma non più effettuate come si evince dalla Comunicazione di Fine Lavori Parziale prot. n°41178 dell'08/10/2013 relativa alla summenzionata D.I.A..

Le difformità sopra esposte sono sanabili tramite presentazione di S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Cassino. Andrà aggiornata anche la planimetria catastale in cui risulta omessa la sola apertura nel bagno tramite presentazione di Nota di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone.

Si segnala, infine, che allo stato attuale l'immobile non risulta collegato alla rete idrica comunale.

Per quanto potuto accertare non risultano eventuali patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in evidente stato di abbandono, si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco.

Esposizione Est e Ovest.

Altezza media interna utile 3,00 m.

Strutture verticali in muratura di pietra calcarea e con forati a occhialone.

Solai in travi in ferro con tavelloni e soletta in cemento.

Copertura (del fabbricato) a tetto con struttura in legno e copertura in parte con tegole e in parte con pannelli coibentati e lamiera grecata.

Pavimentazione interna: misto marmette in cemento e gres; la pavimentazione della cantina al piano primo sottostrada è al rustico in battuto di cemento.

Infissi esterni e interni: alluminio, porte in legno tamburato.

Scale: in c.a. non rifinita.

Impianto elettrico: presente sottotraccia a 220V.

Impianto idrico-sanitario presente.

Impianto di scarico presente.

Gli ambienti sono dotati di condizionatori per sia per il raffrescamento che per il riscaldamento.

Posto auto: non presente.

Soffitta: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1963 al 27/09/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RENNA JANNINI EMILIO	07/02/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA SANTA MARIA CAPUA VETERE	27/02/1963	7842	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASSINO	18/02/1963	1261			
Dal 28/09/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA GIACINTO	28/09/2009	70561	20717
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 attualmente invariata.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario

Iscritto a Frosinone il 15/06/2009

Reg. gen. 15229 - Reg. part. 1946

Quota: 100%

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esecutivo

Iscritto a Frosinone il 09/07/2018

Reg. gen. 11376 - Reg. part. 1684

Quota: 100%

Importo: € 65.490,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esecutivo

Iscritto a Frosinone il 07/10/2019

Reg. gen. 15610 - Reg. part. 2162

Quota: 100%

Importo: € 47.975,26

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso accertamento

Iscritto a Frosinone il 08/08/2024

Reg. gen. 15310 - Reg. part. 1292

Quota: 100%

Importo: € 178.175,60

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/07/2025

Reg. gen. 14421 - Reg. part. 11530

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

L'area sulla quale è stato realizzato l'immobile è ubicata in "Zona omogenea B2" secondo il Piano Regolatore Generale vigente.

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.

L'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Permesso di Costruire in Santoria (ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985) n°1927 del 26/01/2009;
- 2) Denuncia di Inizio Attività n°12/2013 prot. n°11911 del 14/03/2013.

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'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Cassino risultano delle lievi difformità rispetto ai progetti approvati, ovvero:

- manca una piccola finestra di circa 25 cm nel bagno sito lungo il lato est del fabbricato prospiciente la particella 85;
- sono stati demoliti dei tramezzi nell'ambiente antecedente i servizi igienici (zona sud-est dell'immobile): si precisa che tali lavorazioni erano state previste nella D.I.A. n°12/2013 prot. n°11911 del 14/03/2013 ma non più effettuate come si evince dalla Comunicazione di Fine Lavori Parziale prot. n°41178 dell'08/10/2013 relativa alla summenzionata D.I.A..

Le difformità sopra esposte sono sanabili tramite presentazione di S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Cassino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, edificio -, scala -, interno -, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non sono stati prodotti l'estratto di mappa e il certificato catastale.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina partendo da Nord e proseguendo in senso orario con: foglio 66 mappale 83 sub 5 di proprietà di ██████████, foglio 66 mappale 83 sub 6, foglio 66 mappale 86 di proprietà di ██████████, strada comunale "Corso Trieste".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	20,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2002 al 27/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 83, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 97 Rendita € 711,37 Piano S1-T
Dal 28/09/2009 al 09/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 83, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 97 Rendita € 711,37 Piano S1-T
Dal 10/10/2013 al 12/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 83, Sub. 7 Categoria C1 Cl.3, Cons. 18 Rendita € 132,01 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	83	7		C1	3	18		132,01 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che nella planimetria catastale (conforme allo stato dei luoghi) è riportata la destinazione d'uso "TABACCHI" non corrispondente all'attività attualmente svolta nel locale (BARBIERE/PARRUCCHIERE). Tale difformità, però, non incide in alcun modo sul valore della rendita catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che nella planimetria catastale (conforme allo stato dei luoghi) è riportata la destinazione d'uso "TABACCHI" non corrispondente all'attività attualmente svolta nel locale (BARBIERE/PARRUCCHIERE). Tale

diffornità, però, non incide in alcun modo sul valore della rendita catastale.
Si segnala, inoltre, che allo stato attuale l'immobile non risulta collegato alla rete idrica comunale.

PATTI

Per quanto potuto accertare risulta il contratto di locazione stipulato in data 15/02/2002 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 17/02/2002 a favore di [REDACTED].

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni a sacco.

Esposizione Ovest.

Altezza media interna utila 3,00 m.

Strutture verticali in muratura di pietra calcarea.

Solai in travi in ferro con tavelloni e soletta in cemento.

Copertura (del fabbricato) a tetto con struttura in legno e copertura in parte con tegole e in parte con pannelli coibentati e lamiera grecata.

Pavimentazione interna: gres;

Infissi esterni: alluminio.

Impianto elettrico: presente sottotraccia a 220V.

Impianto idrico-sanitario presente.

Impianto di scarico presente.

L'ambiente è dotato di condizionatore sia per il raffrescamento che per il riscaldamento.

Posto auto: non presente.

Soffitta: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2022
- Scadenza contratto: 14/02/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1963 al 27/09/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RENNA JANNINI EMILIO	07/02/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA SANTA MARIA CAPUA VETERE	27/02/1963	7842	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASSINO	18/02/1963	1261			
Dal 28/09/2009	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA GIACINTO	28/09/2009	70561	20717
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Frosinone il 15/06/2009
Reg. gen. 15229 - Reg. part. 1946
Quota: 100%
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esecutivo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2018
Reg. gen. 11376 - Reg. part. 1684
Quota: 100%
Importo: € 65.490,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esecutivo
Iscritto a Frosinone il 07/10/2019
Reg. gen. 15610 - Reg. part. 2162
Quota: 100%
Importo: € 47.975,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso accertamento
Iscritto a Frosinone il 08/08/2024
Reg. gen. 15310 - Reg. part. 1292
Quota: 100%
Importo: € 178.175,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 04/07/2025

Reg. gen. 14421 - Reg. part. 11530

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato realizzato l'immobile è ubicata in "Zona omogenea B2" secondo il Piano Regolatore Generale vigente.

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.

L'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Permesso di Costruire in Santoria (ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985) n°1927 del 26/01/2009;
- 2) Denuncia di Inizio Attività n°12/2013 prot. n°11911 del 14/03/2013.

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'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Cassino risulta esistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°31, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T

Trattasi di immobile adibito a locale commerciale (bar) e sito nel Comune di Cassino (FR) in località Sant'Angelo in Theodice al Corso Trieste n°31 e facilmente raggiungibile dalla strada provinciale n°76 "Dei Santi". Il suddetto immobile è composto da un piano fuori terra e un piano sottostrada: a piano terra sono ubicati tre ambienti a uso commerciale (bar), un ripostiglio e due bagni; il piano primo sottostrada, invece, è adibito a cantina. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato composto anche da un ulteriore piano fuori terra (piano primo) ad uso residenziale. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di pietra calcarea (il piano primo sottostrada e il piano terra) e in parte con forati a occhialone (il piano primo). I solai sono stati realizzati con travi in ferro, tavelloni e soletta in cemento. Il tetto, invece, è stato realizzato con travi di legno e listelli con copertura parte in tegole e parte con pannelli coibentati e lamiera grecata. L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 66 mappale 83 sub 6 del Comune di Cassino (FR).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 83, Sub. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 92.340,00

Il criterio di stima da adottare sarebbe quello del più probabile valore di mercato; per attuare tale criterio occorre determinare in via prioritaria il valore ordinario dell'immobile in condizioni normali e successivamente effettuando le aggiunte o detrazioni ritenute opportune in modo da adeguare il valore rilevato alle reali condizioni di conservazione in cui si trova l'immobile all'atto della stima. Nel caso di stima delle costruzioni si precisa che il giudizio di stima formulato terrà conto in modo insito anche dell'area su cui insiste lo stesso nonché di qualsiasi altro manufatto ivi presente afferente l'edificio.

Il criterio sopra esposto si basa teoricamente sulle informazioni assunte sul posto per transazioni eseguite per beni quanto più simili con quello oggetto di stima.

In sede di accertamento, invece, risulta notevolmente difficile acquisire atti pubblici che indichino l'effettivo corrispettivo della compravendita in quanto per i fabbricati si può fare ricorso al valore fiscale desunto applicando alla rendita catastale dei moltiplicatori fissati dalla normativa. In tal modo si

ASTE GIUDIZIARIE

ottengono valori fiscali che si discostano dal valore di mercato.

Inoltre, non essendoci un mercato immobiliare particolarmente attivo, risulta difficile reperire dati di compravendite riferite ad immobili di consistenza e caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

Da quanto sopra esposto, nella redazione della consulenza, non essendo stato possibile reperire valori dichiarati negli atti traslativi di sicura attendibilità, si è dovuto determinare il più probabile valore di mercato assumendo informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare e presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è determinato così un valore unitario del bene di 900 €/mq al quale è stato applicato un deprezzamento del 10% in considerazione del livello di finitura e del grado di conservazione del bene.

Bisogna, inoltre, provvedere alla regolarizzazione urbanistica presentando presso il Comune di Cassino una S.C.I.A. in sanatoria. La sanzione amministrativa applicata a titolo di oblazione è compresa tra 516,00 € e 5164,00 €, nel caso S.C.I.A. in sanatoria (modifiche prospetto/tramezzi), in base all'aumento di valore dell'immobile determinato dal Comune. Nel caso in specie l'importo dell'oblazione, presumibilmente, potrebbe essere pari a 1.500,00 € mentre le competenze professionali per lo svolgimento di tale attività possono essere stimate in 2.000,00 €.

Va aggiornata, inoltre, anche la planimetria catastale presentando Nota di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone: le spese tecniche per lo svolgimento di tale attività ammontano a 1.000,00 €.

La somma complessiva stimata per conseguire la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato e provvedere all'aggiornamento catastale ammonta, pertanto, a 4.500,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°31, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T	102,60 mq	900,00 €/mq	€ 92.340,00	100,00%	€ 92.340,00
				Valore di stima:	€ 92.340,00

Valore di stima: € 92.340,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.500,00	€

Valore finale di stima: € 78.606,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, edificio -, scala -, interno -, piano T

Trattasi di immobile adibito a locale commerciale (barbiere) e sito nel Comune di Cassino (FR) in località Sant'Angelo in Theodice al Corso Trieste n°33BIS e facilmente raggiungibile dalle strada provinciale n°76 "Dei Santi". Il suddetto immobile è composto da un piano fuori terra costituito da un unico ambiente destinato all'attività di barbiere/parrucchiere con un bagno. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato composto anche da un ulteriore piano fuori terra (piano primo) ad uso residenziale e da un piano sottostrada che completa l'adiacente locale commerciale censito al sub 6. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di pietra calcarea (il piano primo sottostrada e il piano terra) e in parte con forati a occhialone (il piano primo). I solai sono stati realizzati con travi in ferro, tavelloni e soletta in cemento. Il tetto, invece, è stato realizzato con travi di legno e listelli con copertura parte in tegole e parte con pannelli coibentati e lamiera grecata. L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 66 mappale 83 sub 7 del Comune di Cassino (FR). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 83, Sub. 7, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Il criterio di stima da adottare sarebbe quello del più probabile valore di mercato; per attuare tale criterio occorre determinare in via prioritaria il valore ordinario dell'immobile in condizioni normali e successivamente effettuando le aggiunte o detrazioni ritenute opportune in modo da adeguare il valore rilevato alle reali condizioni di conservazione in cui si trova l'immobile all'atto della stima. Nel caso di stima delle costruzioni si precisa che il giudizio di stima formulato terrà conto in modo insito anche dell'area su cui insiste lo stesso nonché di qualsiasi altro manufatto ivi presente afferente l'edificio. Il criterio sopra esposto si basa teoricamente sulle informazioni assunte sul posto per transazioni eseguite per beni quanto più simili con quello oggetto di stima. In sede di accertamento, invece, risulta notevolmente difficile acquisire atti pubblici che indichino l'effettivo corrispettivo della compravendita in quanto per i fabbricati si può fare ricorso al valore fiscale desunto applicando alla rendita catastale dei moltiplicatori fissati dalla normativa. In tal modo si ottengono valori fiscali che si discostano dal valore di mercato. Inoltre, non essendoci un mercato immobiliare particolarmente attivo, risulta difficile reperire dati di compravendite riferite ad immobili di consistenza e caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima. Da quanto sopra esposto, nella redazione della consulenza, non essendo stato possibile reperire valori dichiarati negli atti traslativi di sicura attendibilità, si è dovuto determinare il più probabile valore di mercato assumendo informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare e presso l'Agenzia delle Entrate.

Si è determinato così un valore unitario del bene di 900 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, edificio -, scala -, interno -, piano T	30,00 mq	900,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
				Valore di stima:	€ 27.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 27.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 27.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Sant'Ambrogio sul Garigliano, li 08/04/2026

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Messore Carmelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 10/10/2013)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°31, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T
Trattasi di immobile adibito a locale commerciale (bar) e sito nel Comune di Cassino (FR) in località Sant'Angelo in Theodice al Corso Trieste n°31 e facilmente raggiungibile dalle strada provinciale n°76 "Dei Santi". Il suddetto immobile è composto da un piano fuori terra e un piano sottostrada: a piano terra sono ubicati tre ambienti a uso commerciale (bar), un ripostiglio e due bagni; il piano primo sottostrada, invece, è adibito a cantina. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato composto anche da un ulteriore piano fuori terra (piano primo) ad uso residenziale. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di pietra calcarea (il piano primo sottostrada e il piano terra) e in parte con forati a occhialone (il piano primo). I solai sono stati realizzati con travi in ferro, tavelloni e soletta in cemento. Il tetto, invece, è stato realizzato con travi di legno e listelli con copertura parte in tegole e parte con pannelli coibentati e lamiera grecata. L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 66 mappale 83 sub 6 del Comune di Cassino (FR).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 83, Sub. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato realizzato l'immobile è ubicata in "Zona omogenea B2" secondo il Piano Regolatore Generale vigente.

Prezzo base d'asta: € 78.606,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, edificio -, scala -, interno -, piano T
Trattasi di immobile adibito a locale commerciale (barbiere) e sito nel Comune di Cassino (FR) in località Sant'Angelo in Theodice al Corso Trieste n°33BIS e facilmente raggiungibile dalle strada provinciale n°76 "Dei Santi". Il suddetto immobile è composto da un piano fuori terra costituito da un unico ambiente destinato all'attività di barbiere/parrucchiere con un bagno. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato composto anche da un ulteriore piano fuori terra (piano primo) ad uso residenziale e da un piano sottostrada che completa l'adiacente locale commerciale censito al sub 6. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di pietra calcarea (il piano primo sottostrada e il piano terra) e in parte con forati a occhialone (il piano primo). I solai sono stati realizzati con travi in ferro, tavelloni e soletta in cemento. Il tetto, invece, è stato realizzato con travi di legno e listelli con copertura parte in tegole e parte con pannelli coibentati e lamiera grecata. L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 66 mappale 83 sub 7 del Comune di Cassino (FR).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 83, Sub. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato realizzato l'immobile è ubicata in "Zona omogenea B2" secondo il Piano Regolatore Generale vigente.

Prezzo base d'asta: € 27.000,00


SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.606,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°31, edificio -, scala -, interno -, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 83, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	102,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in evidente stato di abbandono, si presenta in mediocri condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito a locale commerciale (bar) e sito nel Comune di Cassino (FR) in località Sant'Angelo in Theodice al Corso Trieste n°31 e facilmente raggiungibile dalle strada provinciale n°76 "Dei Santi". Il suddetto immobile è composto da un piano fuori terra e un piano sottostrada: a piano terra sono ubicati tre ambienti a uso commerciale (bar), un ripostiglio e due bagni; il piano primo sottostrada, invece, è adibito a cantina. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato composto anche da un ulteriore piano fuori terra (piano primo) ad uso residenziale. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di pietra calcarea (il piano primo sottostrada e il piano terra) e in parte con forati a occhialone (il piano primo). I solai sono stati realizzati con travi in ferro, tavelloni e soletta in cemento. Il tetto, invece, è stato realizzato con travi di legno e listelli con copertura parte in tegole e parte con pannelli coibentati e lamiera grecata. L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 66 mappale 83 sub 6 del Comune di Cassino (FR).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cassino (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, edificio -, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 83, Sub. 7, Categoria C1	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito a locale commerciale (barbiere) e sito nel Comune di Cassino (FR) in località Sant'Angelo in Theodice al Corso Trieste n°33BIS e facilmente raggiungibile dalle strada provinciale n°76 "Dei Santi". Il suddetto immobile è composto da un piano fuori terra costituito da un unico ambiente destinato all'attività di barbiere/parrucchiere con un bagno. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato composto anche da un ulteriore piano fuori terra (piano primo) ad uso residenziale e da un piano sottostrada che completa l'adiacente locale commerciale censito al sub 6. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di pietra calcarea (il piano primo sottostrada e il		

	<p>piano terra) e in parte con forati a occhialone (il piano primo). I solai sono stati realizzati con travi in ferro, tavelloni e soletta in cemento. Il tetto, invece, è stato realizzato con travi di legno e listelli con copertura parte in tegole e parte con pannelli coibentati e lamiera grecata. L'immobile è censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 66 mappale 83 sub 7 del Comune di Cassino (FR).</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile</p>



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - CORSO TRIESTE N°31, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Frosinone il 15/06/2009
Reg. gen. 15229 - Reg. part. 1946
Quota: 100%
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esecutivo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2018
Reg. gen. 11376 - Reg. part. 1684
Quota: 100%
Importo: € 65.490,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esecutivo
Iscritto a Frosinone il 07/10/2019
Reg. gen. 15610 - Reg. part. 2162
Quota: 100%
Importo: € 47.975,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso accertamento
Iscritto a Frosinone il 08/08/2024
Reg. gen. 15310 - Reg. part. 1292
Quota: 100%
Importo: € 178.175,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/07/2025
Reg. gen. 14421 - Reg. part. 11530
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - CORSO TRIESTE N°33BIS, EDIFICIO -
, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Frosinone il 15/06/2009
Reg. gen. 15229 - Reg. part. 1946
Quota: 100%
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esecutivo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2018
Reg. gen. 11376 - Reg. part. 1684
Quota: 100%
Importo: € 65.490,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esecutivo
Iscritto a Frosinone il 07/10/2019
Reg. gen. 15610 - Reg. part. 2162
Quota: 100%
Importo: € 47.975,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso accertamento
Iscritto a Frosinone il 08/08/2024
Reg. gen. 15310 - Reg. part. 1292
Quota: 100%
Importo: € 178.175,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 04/07/2025
Reg. gen. 14421 - Reg. part. 11530
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura