

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Coppola Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.250,00	13



INCARICO

In data 12/10/2025, il sottoscritto Geom. Coppola Roberto, con studio in Piazza labriola, 49 - 03043 - Cassino (FR), email roberto.c73geo@gmail.com, PEC roberto.coppola@geopec.it, Tel. 338 3138378, Fax 0776 402075, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Minturno (LT) - VIA APPIA, 1174, piano T (Coord. Geografiche: 41.248637, 13.740874)

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto al piano terra di un edificio a più livelli, con antistante corte comune (sub11) che immette direttamente sul marciapiede pubblico e quindi sulla via Appia; il civico dell' u.i. sul posto risulta 1174, come risulta dall'atto di vendita del 2019. Catastalmente l' u.i. viene riportata al civico 335, come negli atti della procedura.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Minturno (LT) - VIA APPIA, 1174, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

completa

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare si appartiene alla ditta **** Omissis **** in forza di atto di compavendita del 04 ottobre 2019 a rogito notaio Maria Lombardo del distretto notarile di Latina, repertorio n. 1204.

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione fg. mapp. 251 sub12 confina con:

- a Nord con IL SUB11 (bcnc) e via Appia
- a Sud con i subalterni 9 e 13
- a Est col sub 3
- a ovest col sub 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	44,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di fabbricato è ubicata tutta al piano terra ed è così suddivisa: locale negozio composto da due vani principali aventi altezza di 3.00 m; il più grande di mq utili 18,90 , risulta controsoffittato con altezza utile di m 2.88. il vano minore è alto 3.00 m ed ha una superficie netta di mq 10,35. Nel retro negozio, con comunicazione interna ci sono altri due locali, il primo avente altezza 3,00 m con sup. utile di mq 6,90, l'altro con pavimento ribassato rispetto agli altri (-0.78 m) è adibito a wc per il personale dipendente, ha un'altezza di m. 2.50 e sup. utile di mq 7,50. Si precisa che la superficie utile rilevata è circa 44 mq, mentre in visura compare una consistenza di mq 48.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'u.i. deriva dalla variazione dei sub 6 e sub 10; con il docfa del 05/06/2019 LT0041556- FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI - RISTRUTTURAZIONI, è stato costituito l'attuale sub 12. Con la variazione



anzidetta venne stralciata dalla precedente planimetria un vano scala (oggi sub 9) comune ad altri sub e venne chiusa anche fisicamente la porta di comunicazione interna che dal locale principale minore del negozio, immetteva nella scala comune, oggi distinta con il sub 9.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	251	12		C1	6	48	67 mq	1013,91 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

L'u.i. rappresentata nella scheda planimetrica corrisponde allo stato dei luoghi, fatta eccezione per un'apertura presente sul muro portante a confine con il sub 3 di altra proprietà estranea all'esecuzione. Detta apertura mette di fatto in comunicazione l'u.i. oggetto dell'esecuzione immobiliare con l'atra u.i. confinante e per questo andrà chiusa prima di porre il compendio in vendita.

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo non si riscontravano difformità, fatta eccezione della porta che da accesso all'u.i. confinate sub3 per la quale va ordinata la chiusura.
Dagli atti si rileva che l'u.i. in esecuzione, in catasto è ubicata al civico 335, come negli atti della prcedura, invece sul posto risulta al civico 1174; più singolare invece appare l'ubicazione fiscale della **** Omissis **** che nella visura camerale è anagrafata al civico 1176, corrispondente al sub 3 di altra proprietà, estranea all'esecuzione. Si valuti la possibilità dell'aggiornamento del civico.

PATTI

l'immobile risulta occupato dal debitore

STATO CONSERVATIVO



Il bene oggetto di valutazione è in buono stato di conservazione. Presenta rifiniture discrete, sulle pareti interne sono presenti rivestimenti con pannelli di laminato ed espositori per la merce in vendita. Mentre i locali posti sul retro del negozio, si presentano con rifiniture più scadenti e materiali vetusti, in alcuni punti del w.c. sono evidenti macchie di muffa, dovute a fenomeni infiltrativi e condensa.

PARTI COMUNI

La porzione di immobile oggetto della presente procedura risulta interamente di proprietà dell'esecutata; vi si accede dal sub 11 (bcnc) che immette sul marciapiede pubblico. L'unità immobiliare distinta al subalterno 11 risulta censita esclusivamente nell'elaborato planimetrico, mentre non è presente nella banca dati catastale. Tale disallineamento è verosimilmente riconducibile a un'omissione da parte del tecnico redattore in fase di presentazione della pratica originaria. Prima della vendita sarebbe preferibile regolarizzare la costituzione del BCNC nel d.b. censuario con una variazione catastale per mezzo di procedura docfa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come certificato dal Comune di Minturno con l'ttestazione dell'11.03.2026, per l'immobile non risultano livelli, censi e usi civici. (vedasi allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dai disegni si presume a sacco con cordolo in cls armato
Esposizione: Nord
Altezza interna utile: 3.00
Str. verticali: muratura di blocchi
Solai: latero cemento
Copertura: presente al piano terzo con terrazzo e piccola parte con tetto a falde inclinate a copertura dell'ultimo livello
Manto di copertura: terrazzo pavimentato e nella parte a falde rifinito con tegole
Pareti esterne ed interne: pareti esterne rivestite con intonaco, pareti interne rivestite con intonaco civile e laminati
Pavimentazione interna: laminati simil parquet, piastrelle in ceramica e gress porcellanato
Infissi esterni ed interni: ad ante con battente in alluminio, porte tamburate
Volte:
Scale:
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia
Terreno esclusivo: non sono presenti corti esclusive
Posto auto: non presente
Soffitta, cantina: non presente
Dotazioni condominiali: non presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardo Maria	04/10/2019	1204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	07/10/2019	22644	16417
		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

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/03/2025
Reg. gen. 7969 - Reg. part. 5989
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



A carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in Zona "B" (zona di completamento satura) del vigente Piano Regolatore di Minturno. L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche eseguite presso l'UTC di Minturno è emerso che per l'immobile in questione è stata rilasciata c.e. in sanatoria n. 18 del 19.03.2002, condono edilizio L. 47/85. Non è stata reperita l'agibilità riferita all'attuale sub12. Successivamente al titolo edilizio richiamato, l'u.i. è stata oggetto di variazioni catastali non supportate da titoli edilizi. Con variazione docfa del 05/06/2019 LT0041556- FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI - RISTRUTTURAZIONI, è stato costituito l'attuale sub 12. Con tale variazione, la rampa di scale comune (attuale subalterno 9) è stata stralciata dalla precedente planimetria. È stata inoltre disposta la chiusura permanente della porta interna che collegava il locale commerciale alla scala comune (parete ritratta nella foto 7 del fascicolo fotografico). Detta modifica risulta correttamente recepita nell'ultima scheda planimetrica in atti. Durante il sopralluogo è stata riscontrata un'ulteriore difformità: un'apertura su una muratura portante al confine con il sub 3, di proprietà di terzi, (vedasi la foto n. 04 del fascicolo fotografico) L'opera è priva di titoli edilizi e di autorizzazioni sismiche. Nella scheda planimetrica del sub 12 tale apertura non è riportata. Per regolarizzarla dal punto di vista amministrativo, occorre presentare una CILA in sanatoria al Comune di Minturno (sanzione di € 1.000,00 e diritti di € 200,00). Per la parte strutturale, andrebbe depositata la verifica sismica al Genio Civile, ma l'apertura andrà di fatto richiusa poiché interessa una proprietà estranea (il sub 3). La spesa totale per la sanatoria, il ripristino murario e le competenze del tecnico è stimata in € 4.400,00.

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.

Non sono stati reperite le certificazioni degli impianti e l'APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante i sopralluoghi è stato appurato che non esiste condominio e l'esecutato ha dichiarato di non avere oneri ed oobblighi in tal senso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Minturno (LT) - VIA APPIA, 1174, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un edificio a più livelli, con antistante corte comune (sub11) che immette direttamente sul marciapiede pubblico e quindi sulla via Appia; il civico dell' u.i. sul posto risulta 1174, come risulta dall'atto di vendita del 2019. Catastalmente l' u.i. viene riportata al civico 335, come negli atti della procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 251, Sub. 12, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 63.650,00

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Minturno (LT) - via Appia n. 1174, piano T
Porzione di fabbricato adibita ad locale commerciale (negozio per articoli parasanitari), (cat. C/1) negozio, posto al piano terra, di una struttura edificata su quattro livelli fuori terra, (PT, P1, P2 e P3) e realizzata con struttura portante in muratura di blocchi in cls e pietra locale. Dalla corte comune sub 11 che proviene dal marciapiede pubblico, si accede al portone di accesso principale dell'u.i.: Sul fronet del negozio è presente un altro accesso ma attualmente è usato solo come vetrina. L'immobile è ubicato nella lungo la via APPIA a pochissimi km dal confine con la Campania. L'immobile ricade in zona B del vigente PRG ed è ubicato al piano terra di un edificio più ampio; l'u.i. è composta da un un ingresso/locale negozio e da un vano adiacente separato da una modesta parete in muratura rivestita con pannelli di laminato. Sulla stessa è presente una porta per la comunicazione interna con un adiacente locale di minore metratura. Quest'ultimo locale destinato sempre a negozio, attualmente viene adibito principalmente a sala esposizione. Sono presenti inoltre due piccoli vani posteriori, accessibili dal vano principale per mezzo di una porta interna che all'occorrenza li separa. Il primo locale con destinazione negozio è adibito a deposito e per mezzo di questo si accede all'altro locale più interno posto a quota più bassa (-0.78 m). Quest'ultimo è adibito a WC/deposito e come per il precedente ha dimensioni ridotte rispetto ai locali principali.

I locali principali sono dotati di areazione e luce diretta, il deposito è senza luci e vedute, mentre il wc/deposito ha una finestra e un'apertura/finestra al soffitto per la luce e l'areazione.

L'U.I. all'interno si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, rivestite con laminato e con allestimenti per l'esposizione e la vendita dei prodotti parasanitari. I pavimenti sono laminato simil parquet nella parte principale e in ceramica e gres porcellanato su tutti gli altri ambienti. Il WC è rifinito con con piastrelle di ceramica degli anni settanta/ottanta ed è rivestito fino ad un'altezza di circa 1,80 m. L'immobile è dotato di tutti impianti, elettrico, idrico e riscaldamento con split a parete. All'esterno è rifinito con intonaco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 251, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 63.650,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, è stata effettuata



adottando il metodo della stima sintetica comparativa in base al valore medio di mercato in zona, eventualmente corretta dallo stato degli immobili. E' stata effettuata, in altre parole, una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato al metro quadrato di superficie lorda di immobili simili a quelli oggetto di stima per caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, consistenza e ubicazione. L'indagine è stata effettuata presso gli operatori immobiliari presenti in zona. Sono state tenute in considerazione anche le indicazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Latina relative al 2° semestre 2025. Prendendo a riferimento le quotazioni immobiliari di edifici simili come riferite dagli operatori immobiliari presenti in zona e considerando i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che oscillano da 550,00 €/mq a 1050,00 €/mq, si è stimato un valore al mq di superficie lorda di 950,00 €/mq, tenuto conto delle rifiniture, dello stato di conservazione e l'ubicazione prossima alla provincia di Caserta. Nella stima si è tenuto conto anche del valore di acquisto dichiarato nell'atto di compravendita del 2019. Si ritiene, pertanto, che il valore di mercato più probabile dell'u.i. allo stato attuale è: mq 67,00 x 950,00 €/mq = € 63.650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Minturno (LT) - VIA APPIA, 1174, piano T	67,00 mq	950,00 €/mq	€ 63.650,00	100,00%	€ 63.650,00
				Valore di stima:	€ 63.650,00

Valore di stima: € 63.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia	1.400,00	€
Spese Tecniche	2.400,00	€
opere edili di ripristino	600,00	€

Valore finale di stima: € 59.250,00

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

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 20/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Coppola Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita del 04 ottobre 2019 notaio Maria Lombardo del distretto di Latina, rep. n. 1204.
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n. 18 del 19.03.2002, condono edilizio L. 47/85
- ✓ N° 1 Foto - Foto interne ed esterne
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ultima planimetria in atti (Aggiornamento al 06/06/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - EDM Wegis (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 20/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tavola del progetto di sanatoria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Minturno (LT) - VIA APPIA, 1174, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un edificio a più livelli, con antistante corte comune (sub11) che immette direttamente sul marciapiede pubblico e quindi sulla via Appia; il civico dell' u.i. sul posto risulta 1174, come risulta dall'atto di vendita del 2019. Catastralmente l' u.i. viene riportata al civico 335, come negli atti della procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 251, Sub. 12, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona "B" (zona di completamento satura) del vigente Piano Regolatore di Minturno. L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 59.250,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.250,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Minturno (LT) - VIA APPIA, 1174, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 251, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di valutazione è in buono stato di conservazione. Presenta rifiniture discrete, sulle pareti interne sono presenti rivestimenti con pannelli di laminato ed espositori per la merce in vendita. Mentre i locali posti sul retro del negozio, si presentano con rifiniture più scadenti e materiali vetusti, in alcuni punti del w.c. sono evidenti macchie di muffa, dovute a fenomeni infiltrativi e condensa.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un edificio a più livelli, con antistante corte comune (sub11) che immette direttamente sul marciapiede pubblico e quindi sulla via Appia; il civico dell' u.i. sul posto risulta 1174, come risulta dall'atto di vendita del 2019. Catastalmente l' u.i. viene riportata al civico 335, come negli atti della procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		

