

Tribunale Civile di Cassino

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare – 138/2023 R.G.E.

G.E. Dott. Lorenzo Sandulli

Creditore procedente: **BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.C.p.A.**

Debitore: **OMISSIS**

RELAZIONE DI ANALISI E STIMA **DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Cassino, 09 Settembre 2024

L'Esperto
Dott. Ing. Raffaele Albano



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Lotto 1	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	17
Consistenza	17
Dati Catastali	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Lotto 3	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza	23
Dati Catastali	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25

Lotto 4	27
Descrizione.....	28
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	28
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	29
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	29
Titolarità	29
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	30
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	31
Confini	32
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	32
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	32
Consistenza	33
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	33
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	33
Dati Catastali	33
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	34
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	35
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	35
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	36
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	37
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	38
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola.....	39
Lotto 5	40
Descrizione.....	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarità	41

Confini	43
Consistenza	43
Dati Catastali	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Lotto 6	47
Descrizione.....	48
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	48
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	48
Completezza documentazione ex art. 567	49
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	49
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	49
Titolarità	49
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	49
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	50
Confini	51
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	51
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	51
Consistenza	51
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	51
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	52
Dati Catastali	52
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	53
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	53
Stato di occupazione	54
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	54
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	54
Provenienze Ventennali.....	55
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	55
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	56
Normativa urbanistica.....	58
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	58
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	59

Regolarità edilizia.....	59
Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio.....	59
Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51..	59
Lotto 7	61
Descrizione.....	62
Completezza documentazione ex art. 567	62
Titolarità	63
Confini	63
Consistenza	64
Cronistoria Dati Catastali	64
Dati Catastali	64
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali.....	65
Normativa urbanistica.....	67
Regolarità edilizia.....	67
Stima / Formazione lotti	69
Lotto 1	69
Lotto 2	70
Lotto 3	72
Lotto 4	73
Lotto 5	76
Lotto 6	77
Lotto 7	79
Riserve e particolarità da segnalare	81
ELENCO ALLEGATI.....	83

INCARICO

In data 18/04/2024, il sottoscritto Ing. Albano Raffaele, con studio in Via Virgilio, 81/A - 03043 - Cassino (FR), email raffaele.albano@libero.it, PEC raffaele.albano@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - Via Sferracavalli
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sant'Angelo
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola
- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola
- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio n. 53

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - Via Sferracavalli

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da una villetta ubicata nel Comune di Cassino (FR) alla Via Sferracavalli, in una zona semi-periferica del territorio comunale, caratterizzata da urbanizzazione residenziale e distante circa 2 km dal centro della città. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia.

Il bene pignorato è costituito da:

- fabbricato principale, di complessivi 2 piani fuori terra, circondato da giardino parzialmente pavimentato, a cui si accede dalla via vicinale attraverso 2 distinti ingressi, l'uno pedonale, l'altro carrabile con cancello automatico. La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, con orizzontamenti in latero-cemento o in putrelle e tavelloni. Le murature di compagno perimetrali hanno spessore consistente compreso tra 40 e 50 cm. Vi sono diversi accessi ai locali a P.T., mentre i locali a P. 1, sono raggiungibili mediante scala interna. Non è presente ascensore. Il fabbricato è suddiviso nei seguenti ambienti: al P.T. ingresso/vano scala, disimpegno, tavernetta, cantina, deposito, WC, nonché deposito con unico dall'area esterna. Sono, inoltre, presenti n. 2 garage con ingresso dal giardino e comunicanti con l'interno. L'altezza interna è pari a ca. m 2,90; al P.1 vano scala, corridoio, salotto, studio, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 WC, nonché n. 2 terrazzi e balconi su gran parte del perimetro del fabbricato; l'altezza interna è mediamente pari a m 3,00. La pavimentazione è costituita da , lastre in marmo, listoni in legno, piastrelle. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con buona qualità. Tutti gli ambienti hanno finestre, con affaccio sull'area esterna esterna pertinenziale. Il livello delle finiture può definirsi alto. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica, gas metano ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia a metano. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare buono.

- deposito in piccolo fabbricato distinto;

- centrale termica in in piccolo fabbricato distinto.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Nell'area esterna pertinenziale, parzialmente pavimentata con lastre di pietra e piastrelle, vi è possibilità di parcheggio proprio.

Superficie netta in c.t.: mq 183,00, oltre terrazzi/balconi mq 80,00, locali accessori mq 193,00, depositi mq 16,00 , centrale termica mq 6,00, giardino mq 552,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 407,00

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 21525
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 908/2021 del 17/11/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 339 del 2022
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2634 del 18/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina ad Est con via vicinale, a Nord con p.lla 142 - foglio 20, ad Ovest con p.lla 183 - foglio 20, a Sud con p.lla 160 - foglio 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	183,00 mq	215,86 mq	1	215,86 mq	3,00 m	1
Balconi scoperti	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	1
Terrazzi	55,00 mq	55,00 mq	0,25	13,75 mq	0,00 m	1
Locali accessori	193,00 mq	210,00 mq	0,4	84,00 mq	2,90 m	T
Deposito esterno	7,00 mq	9,00 mq	0,15	1,35 mq	2,70 m	T
Deposito esterno	9,00 mq	12,00 mq	0,15	1,80 mq	2,30 m	T
Centrale termica	6,00 mq	8,00 mq	0,15	1,20 mq	2,20 m	T
Giardino	552,00 mq	552,00 mq	0,15	82,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				407,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				407,01 mq		

Ai locali oggetto di abusi ritenuti insanabili è stato attribuito medesimo coefficiente del giardino.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	143	3	1	A7	3	11	317 mq	1562,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile, tuttavia, confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 05), si registrano alcune difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e per diversa destinazione d'uso. Inoltre, come segnalato nel paragrafo "Regolarità edilizia", sussistono difformità che, una volta sanate, necessiterebbero aggiornamento della planimetria catastale.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 2.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal Debitore, unitamente ai propri familiari. Non risultano presenti minori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2002	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	10/12/2002	244874	35033
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/12/2002	22974	16966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	18/12/2002	2412	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona Br1 - Completamento e ristrutturazione, regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.
E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.
Non risultano altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'esame della regolarità urbanistico-edilizia del bene è risultato abbastanza articolato. Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassino (ALL. 09), i titoli edilizi sulla base dei quali è avvenuta l'edificazione del bene sono:

- 1) Licenza Edilizia n. 395 / 1968, in virtù della quale è stata edificata gran parte del fabbricato, ai piani terra e primo;
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria n. 11 / 1997, con la quale si è proceduto a condonare ampliamenti volumetrici interessanti i piani terra e primo dell'edificio.

Rispetto a quest'ultimo titolo, vi sono alcune difformità:

- 1) differenti destinazioni d'uso di alcuni ambienti a P.T.;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni a P.T.;
- 2) maggiore sviluppo del balcone a P.1;
- 3) edificazione di un deposito in aderenza al fabbricato;
- 4) edificazione di un deposito e di un vano tecnico in corpi di fabbrica separati dall'edificio principale.

Si ritengono sanabili le difformità ai punti 1-2-3, non sanabili quelle ai punti 4-5.

Si stimano i seguenti costi di larga massima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile:

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Oneri sanatoria e spese tecniche: € 5.000,00

Demolizioni: € 5.000,00

TOTALE: € 10.000,00

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da porzione di capannone ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Pescarola, in una zona ai margini del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di più attività industriali/artigianali. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia.

L'immobile ha area esterna pertinenziale recintata, a cui si accede direttamente dalla via Pescarola attraverso unico ingresso pedonale e carrabile con cancello scorrevole. La struttura portante del fabbricato è realizzata in acciaio, mentre le rompagnature sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo. Il capannone ha 2 accessi distinti dall'area pertinenziale esterna. E' presente WC in corpo di fabbrica contiguo e comunicante con il fabbricato principale. L'altezza interna è variabile tra m 4,80 e m 6,50. La pavimentazione è di tipo industriale. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla rete idrica ed elettrica, ma non alla pubblica fognatura, essendo presente impianto di raccolta autonomo per le acque reflue (fossa Imhoff). Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare appena sufficiente;

- area pertinenziale esterna, solo in parte utilizzata come deposito, per il resto adibita a parcheggio e passaggio verso i fabbricati confinanti. Presente tettoia aderente a parte della parete Nord del fabbricato.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Superficie netta in c.t.: mq 372,00, oltre area pertinenziale esterna mq 904,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 490,00

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08). Tenuto conto del decesso dei comproprietari, come da Certificati di Morte in atti, il bene risulta di fatto di piena proprietà dell'Esecutato.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 14267

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11564/9532 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1309 Registro Generale 14268

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11565/9533 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1310 Registro Generale 14269

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11566/9534 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 14270

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11567/9535 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 21525

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 908/2021 del 17/11/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 339 del 2022

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2634 del 18/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina ad Nord-Ovest con la via Pescarola, a Sud-Ovest con porzione di capannone al sub. 1 e con p.lla 490 - foglio 34, a Sud-Est con p.lla 258 - foglio 34, a Nord-Est con p.lla 13 - foglio 34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	372,00 mq	399,69 mq	1	399,69 mq	5,65 m	T
Cortile	904,00 mq	904,00 mq	0,1	90,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				490,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				490,09 mq		

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	489	2	1	D8				1185,01 €	T	
	34	257		1	D8					T	si

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 05), si registra sostanziale conformità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area pertinenziale esterna al capannone è adibita anche a transito verso i fabbricati confinanti, edificati sulla p.lla 258.

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: 10/05/2011

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.400,00

L'immobile risulta condotto dalla **** Omissis ****, come da contratto di locazione (ALL. 11).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1979 al 16/03/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Mollo	22/12/1979	21974	11809
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	14/01/1980	704	640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2020	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Cassino	09/01/1980	79	71
		Successione per testamento pubblico			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Federico	18/06/2020	166566	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	24/06/2020	7321	5441
		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.

Non risulta accettazione dell'eredità da parte dell'Esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona industriale D, regolamentata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- ricade nel nuovo P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale delle aree del nucleo di sviluppo territoriale ex Cosilam)

adottato dal Consorzio Industriale - zona industriale, regolamentata dall'art.16 delle N.T.A. del P.R.T., ricadente all'interno di agglomerato produttivo principale;

- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre l'immobile ricade nella fascia di rispetto acque pubbliche e in aree urbanizzate, come individuate nel P.T.P.R.- Tav. B; non risultano altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassino (ALL. 09), i titoli edilizi sulla base dei quali è avvenuta l'edificazione del bene sono:

- 1) Licenza Edilizia n. 1695/ 1974;
- 2) Permesso di Costruire in sanatoria n. 2894 / 2003.

Rispetto a quest'ultimo titolo, si registra sostanziale conformità, a meno della presenza di una tettoia, comunque rimovibile.

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.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sant'Angelo

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Sant'Angelo, nella frazione di Sant'Angelo in Theodice, in una zona caratterizzata da urbanizzazione non intensiva e distante circa 7 km dal centro della città. A circa 4 km di distanza sono collocati il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli e la Superstrada Cassino-Formia.

Il terreno è leggermente sopraelevato rispetto alla Via Sant'Angelo ed è raggiungibile mediante una breve rampa in terreno battuto, è in parte sub-pianeggiante, ed è quasi del tutto occupato da vegetazione di alto fusto.

Vi sono presenti piccoli manufatti precari, privi di valore commerciale, e macerie di manufatti pre-esistenti.

Superficie commerciale in c.t.: mq 948,00

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri

conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 14267

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11564/9532 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1309 Registro Generale 14268

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11565/9533 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1310 Registro Generale 14269

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11566/9534 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 14270

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11567/9535 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 21525

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 908/2021 del 17/11/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 339 del 2022

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2634 del 18/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina ad Est con la Via Sant'Angelo, a Nord con p.lla 779 - foglio 65, ad Ovest con p.lla 776 - foglio 65, a Sud con p.lle 137-688-264- foglio 65.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	217,00 mq	217,00 mq	1	217,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	731,00 mq	731,00 mq	1	731,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				948,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				948,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	406		2	C2	8	216	354 mq	479,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta accatastato, ma allo stato attuale non esiste, nè si sono ritrovate prove della sua esistenza in passato. Il terreno risulta accatastato ed è correttamente identificabile. Per quanto sopra, si ritiene necessario aggiornamento catastale.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal Debitore, utilizzato come deposito di materiali vari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacinto Iadecola	04/05/2000	47987	11535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	01/06/2000	7940	6034
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	19/05/2000	667	1/V

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona C4, regolamentata dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre gran parte del terreno ricade in zona vincolata - boschi (superficie vincolata mq 217 su totale mq 948), come individuata nel P.T.P.R.- Tav. B; non risultano altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile descritto come esistente nell'accatastamento (ALL. 03-04-06) e nell'Atto di provenienza al Debitore (ALL. 08) non è stato ritrovato sui luoghi.

Si è, quindi, approfondita la ricerca di prove della sua esistenza, mediante consultazione di planimetrie storiche (Portale Cartografico Comune di Cassino) e immagini satellitari e fotografiche storiche (Google Maps e StreetView), rinvenendovi la presenza di un manufatto molto più piccolo di quello presente in

accatastamento, oltre 2 manufatti di dimensioni ancora inferiori. Non si è potuto quantificare in alcun modo le volumetrie esistenti che, si ribadisce, erano certamente di molto inferiori a quelle del manufatto accatastato e pignorato.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Il bene è costituito da porzione di capannone e porzione di fabbricato ubicati nel Comune di Cassino (FR) alla Via Pescarola, in una zona ai margini del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di più attività industriali/artigianali. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia.

Gli immobili hanno area esterna pertinenziale parzialmente recintata, a cui si accede attraversando la p.lla 257 - foglio 34, dove è collocato l'accesso diretto dalla via Pescarola con ingresso pedonale e carrabile con cancello scorrevole.

Il bene è quindi costituito da:

- porzione di capannone. La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato precompresso, mentre le tomagnature sono realizzate in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato. Il capannone ha più accessi dall'area pertinenziale esterna e dal cortile laterale ad uso esclusivo. L'interno del capannone è suddiviso in diversi ambienti funzionali all'attuale attività ospitata (preparazione pasti per ristorazione collettiva), oltre 2 WC, vani tecnici e tettoia. L'altezza interna al lordo delle controsoffittature è variabile tra ca. m 6,50 e m 7,40, al netto delle controsoffittature è mediamente pari a ca. m 3,0. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in più ambienti sono parzialmente ricoperte da piastrelle in ceramica. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, ma non alla pubblica fognatura, essendo presente impianto di sub-irrigazione. Presente impianto di distribuzione gas GPL. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare buono;

- porzione di fabbricato. L'immobile occupa il P.T. di un fabbricato con struttura portante in muratura, il cui primo piano risulta non ultimato (BENE N. 5). Le tomagnature sono realizzate in muratura, le murature esterne non sono intonacate. Il bene è suddiviso in 2 ambienti adibiti a deposito, non comunicanti tra loro, con finestra ed ingresso protetto da saracinesca. L'altezza interna è pari a ca. m 3,0. La pavimentazione è grezza, le pareti interne sono intonacate. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla sola rete elettrica. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare carente.

L'area pertinenziale esterna, comune ai subb. 3 e 4 è adibita a parcheggio e deposito.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Superficie netta in c.t.: mq 372,00, depositi mq 79,00, cortile ad uso esclusivo mq 171,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 557,00

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Il bene è costituito da porzione di fabbricato in costruzione ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Pescarola, in una zona ai margini del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di più attività industriali/artigianali. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia.

L'immobile ha area esterna pertinenziale parzialmente recintata, a cui si accede attraversando la p.lla 257 - foglio 34, dove è collocato l'accesso diretto dalla via Pescarola con ingresso pedonale e carrabile con cancello scorrevole.

Il bene è quindi costituito da:

- porzione di fabbricato in costruzione. L'immobile occupa il P.1 di un fabbricato, di cui risultano ultimate la struttura portante in muratura e le compagnature esterne in mattoni e la copertura. Al P.2 è presente terrazza di copertura.

L'area pertinenziale esterna, comune ai subb. 2 e 3 è adibita a parcheggio e deposito.

Allo stato attuale l'immobile risulta privo di scala di accesso, pertanto è stato possibile effettuare una visione esterna, ma non un'ispezione con accesso diretto.

Superficie netta in c.t.: mq 70, oltre terrazza di copertura mq 71,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 103,00

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

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

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

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.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08). Tenuto conto del decesso degli usufruttuari, come da Certificati di Morte in atti, estinti i diritti a favore di essi, il bene risulta di fatto di piena proprietà dell'Esecutato.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 14267

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11564/9532 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1309 Registro Generale 14268

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11565/9533 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1310 Registro Generale 14269

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11566/9534 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 14270

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11567/9535 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 21525

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 908/2021 del 17/11/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 339 del 2022

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2634 del 18/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

Risulta, inoltre, trascritta questa formalità:

TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 12463 Registro Generale 15279
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1723 del 12/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

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.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08). Tenuto conto del decesso degli usufruttuari, come da Certificati di Morte in atti, estinti i diritti a favore di essi, il bene risulta di fatto di piena proprietà dell'Esecutato.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 14267
Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11564/9532 del 24/08/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1309 Registro Generale 14268
Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11565/9533 del 24/08/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1310 Registro Generale 14269
Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11566/9534 del 24/08/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 14270
Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11567/9535 del 24/08/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 21525
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 908/2021 del 17/11/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 339 del 2022
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2634 del 18/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

Risulta, inoltre, trascritta questa formalità:

TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 12463 Registro Generale 15279
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1723 del 12/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina ad Nord-Ovest con porzione di capannone al sub. 3 e con p.lla 257 e 489/2 - foglio 34, a Sud-Ovest con p.lla 502 - foglio 34, a Sud-Est con p.lla 21 - foglio 34, a Nord-Est con p.lla 13 - foglio 34.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, il terreno su cui sorge l'immobile pignorato confina a Nord-Ovest p.lla 257 e 489/2 - foglio 34, a Sud-Ovest

con p.lla 502 - foglio 34, a Sud-Est con p.lla 21 - foglio 34, a Nord-Est con p.lla 13 - foglio 34.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	372,00 mq	427,30 mq	1	427,30 mq	7,00 m	T
Cortile comune	531,00 mq	531,00 mq	0,05	26,55 mq	0,00 m	T
Cortile ad uso esclusivo	171,00 mq	171,00 mq	0,1	17,10 mq	0,00 m	T
Depositi	69,00 mq	85,79 mq	1	85,79 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				556,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				556,74 mq		

Presenti diritti proporzionali sul cortile comune, calcolati pari al 50%.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile comune	531,00 mq	531,00 mq	0,009	4,78 mq	0,00 m	T
Ufficio	70,00 mq	85,79 mq	1	85,79 mq	3,00 m	1
Terrazza	71,00 mq	85,79 mq	0,15	12,87 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				103,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,44 mq		

Presenti diritti proporzionali sul cortile comune, calcolati pari al 9%.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	258	2	1	D8				2514 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 05), si registrano lievi difformità relative a diversa distribuzione degli spazi interni, per cui si ritiene opportuno l'aggiornamento della planimetria catastale.

Va perfezionata anche la pratica di riunione di usufrutto.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	258	4		F3					1	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile, tuttavia risulta tuttora privo di planimetria, non essendo ultimato. Va perfezionata la pratica di riunione di usufrutto.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

L'area pertinenziale esterna al capannone è adibita anche a transito verso i fabbricati confinanti.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

L'area pertinenziale esterna al fabbricato è adibita anche a transito verso i fabbricati confinanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/03/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.800,00

L'immobile risulta condotto dalla **** Omissis ****, come da subentro in contratto di locazione già stipulato con la **** Omissis **** (ALL. 11). Da informazioni acquisite, la Conduttrice è entrata a far parte del **** Omissis ****

Si segnala che, causa errore materiale, il contratto di locazione è riferito erroneamente all'immobile sub. 3, anziché al sub. 2. Inoltre, a rigore, il contratto è riferito alla sola porzione di capannone, escludendo la porzione di fabbricato.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1994 al 16/03/2020	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Corsetti Antonini	21/04/1994	54555	7713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	11/05/1994	7224	5581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	09/05/1994	813	
Dal 16/03/2020	**** Omissis ****	Morte usufruttuario più longevo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2020		
		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.

Si dà atto del decesso di entrambi gli usufruttuari, come da Certificati di Morte in atti, estinti i diritti di usufrutto a favore di essi, il bene risulta di fatto di piena proprietà dell'Esecutato.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1994 al 16/03/2020	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Corsetti Antonini	21/04/1994	54555	7713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	11/05/1994	7224	5581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	09/05/1994	813	
Dal 16/03/2020	**** Omissis ****	Morte usufruttuario più longevo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2020		
		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.

Si dà atto del decesso di entrambi gli usufruttuari, come da Certificati di Morte in atti, estinti i diritti di usufrutto a favore di essi, il bene risulta di fatto di piena proprietà dell'Esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona industriale D, regolamentata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- ricade nel nuovo P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale delle aree del nucleo di sviluppo territoriale ex Cosilam)

adottato dal Consorzio Industriale - zona industriale, regolamentata dall'art.16 delle N.T.A. del P.R.T., ricadente all'interno di agglomerato produttivo principale;

- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre l'immobile ricade nella fascia di rispetto acque pubbliche e in aree urbanizzate, come individuate nel P.T.P.R.- Tav. B; non risultano altri vincoli.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona industriale D, regolamentata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- ricade nel nuovo P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale delle aree del nucleo di sviluppo territoriale ex Cosilam)

adottato dal Consorzio Industriale - zona industriale, regolamentata dall'art.16 delle N.T.A. del P.R.T., ricadente all'interno di agglomerato produttivo principale;

- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre l'immobile ricade nella fascia di rispetto acque pubbliche e in aree urbanizzate, come individuate nel P.T.P.R.- Tav. B; non risultano altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassino (ALL. 09), i titoli edilizi sulla base dei quali è avvenuta l'edificazione del bene sono:

- 1) Licenza Edilizia n. 1695/ 1974;
- 2) Concessione Edilizia n. 1356 / 1991;
- 3) Permesso di Costruire in sanatoria n. 2894 / 2003;
- 4) D.I.A. n. 19 / 2005.

Rispetto agli ultimi titoli, si registra sostanziale conformità, a meno di leggermente diversa distribuzione degli spazi interni.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: € 1.500,00

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.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA PESCAROLA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassino (ALL. 09), i titoli edilizi sulla base dei quali è avvenuta l'edificazione del fabbricato di cui è parte il bene sono:

- 1) Licenza Edilizia n. 1695/ 1974;
- 2) Concessione Edilizia n. 1356 / 1991;
- 3) Permesso di Costruire in sanatoria n. 2894 / 2003.

Rispetto all'ultimo titolo, si registra sostanziale conformità per quanto riguarda le volumetrie e i prospetti, non potendosi dire altro per l'impossibilità di ispezionare internamente l'immobile, che, ricordiamo, risulta non ultimato.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da porzione di capannone ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Pescarola, in una zona ai margini del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di più attività industriali/artigianali. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia.

L'immobile ha area esterna pertinenziale parzialmente recintata, a cui si accede attraversando la p.lla 257 - foglio 34, dove è collocato l'accesso diretto dalla via Pescarola con ingresso pedonale e carrabile con cancello scorrevole. La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato precompresso, mentre le tompagnature sono realizzate in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato. Il capannone ha un unico accesso dall'area pertinenziale esterna. E' presente WC in corpo di fabbrica interno al fabbricato. L'altezza interna è variabile tra ca. m 6,50 e m 7,40. La pavimentazione è di tipo industriale. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, ma non alla pubblica fognatura, essendo presente impianto di sub-irrigazione. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare sufficiente. L'area pertinenziale esterna, comune ai subb. 2 e 4 è adibita a parcheggio e passaggio verso i fabbricati confinanti.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Superficie netta in c.t.: mq 395,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 436,00

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 08). Tenuto conto del decesso degli usufruttuari, come da Certificati di Morte in atti, estinti i diritti a favore di essi, il bene risulta di fatto di piena proprietà dell'Esecutato.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 14267

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11564/9532 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1309 Registro Generale 14268

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11565/9533 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1310 Registro Generale 14269

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11566/9534 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 25/08/2021 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 14270

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 11567/9535 del 24/08/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

A favore: BANCA POPOLARE DEL CASSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 21525

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 908/2021 del 17/11/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 339 del 2022

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis ****

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2634 del 18/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

Risulta, inoltre, trascritta questa formalità:

TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 12463 Registro Generale 15279
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1723 del 12/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina ad Nord-Ovest con p.lle 257 e 489/2 - foglio 34, a Sud-Ovest con p.lla 502 - foglio 34, a Sud-Est con porzione di capannone al sub. 2 e con p.lla 21 - foglio 34, a Nord-Est con p.lla 13 - foglio 34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	395,00 mq	409,00 mq	1	409,00 mq	7,00 m	T
Cortile comune	531,00 mq	531,00 mq	0,041	21,77 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				430,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				430,77 mq		

Presenti diritti proporzionali sul cortile comune, calcolati pari al 41%.

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	258	3	1	D8				2442 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 05), si registrano difformità relative a diversa distribuzione degli spazi interni, per cui si ritiene opportuno l'aggiornamento della planimetria catastale.

Va perfezionata anche la pratica di riunione di usufrutto.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area pertinenziale esterna al capannone è adibita anche a transito verso i fabbricati confinanti.

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: 24/09/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.300,00

L'immobile risulta condotto dalla **** Omissis ****, come da contratto di locazione (ALL. 11).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1994 al 16/03/2020	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Enrico Corsetti Antonini	21/04/1994	54555	7713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	11/05/1994	7224	5581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	09/05/1994	813	
Dal 16/03/2020	**** Omissis ****	Morte usufruttuario più longevo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2020		
		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.

Si dà atto del decesso di entrambi gli usufruttuari, come da Certificati di Morte in atti, estinti i diritti di usufrutto a favore di essi, il bene risulta di fatto di piena proprietà dell'Esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona industriale D, regolamentata dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- ricade nel nuovo P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale delle aree del nucleo di sviluppo territoriale ex Cosilam)

adottato dal Consorzio Industriale - zona industriale, regolamentata dall'art.16 delle N.T.A. del P.R.T., ricadente all'interno di agglomerato produttivo principale;

- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre l'immobile ricade nella fascia di rispetto acque pubbliche e in aree urbanizzate, come individuate nel P.T.P.R.- Tav. B; non risultano altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'esame della regolarità urbanistico-edilizia del bene è risultato abbastanza articolato. Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassino (ALL. 09), i titoli edilizi sulla base dei quali è avvenuta l'edificazione del bene sono:

- 1) Licenza Edilizia n. 1695/ 1974;
- 2) Concessione Edilizia n. 1356 / 1991;
- 3) Permesso di Costruire in sanatoria n. 2894 / 2003.

Rispetto a quest'ultimo titolo, si registra sostanziale conformità, a meno di leggermente diversa distribuzione degli spazi interni.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: € 1.500,00

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.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

Il bene è costituito da un'area di parcheggio ubicata nel Comune di Cassino (FR) alla Via Gaetano Di Biasio, nel centro cittadino, in zona caratterizzata da intensa urbanizzazione, a breve distanza dai principali servizi e delle Superstrade Cassino-Sora e Cassino Formia, attraverso le quali è facilmente raggiungibile il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli.

Il bene pignorato è a servizio del locale commerciale alla Via G. Di Biasio nn. 47-49-51 (BENE n. 8), risulta asfaltato e perimetrato da muretti in calcestruzzo di modica altezza, con varco sulla Via G. Di Biasio richiudibile con barriere metalliche girevoli.

Superficie netta in c.t.: mq 280,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 28,40 (valutata come pertinenza del BENE N. 8)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO NN. 47-49-51

Il bene è costituito da un locale commerciale ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51, nel centro cittadino, in zona caratterizzata da intensa urbanizzazione, a breve distanza dai principali servizi e delle Superstrade Cassino-Sora e Cassino Formia, attraverso le quali è facilmente raggiungibile il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli.

Il bene pignorato è costituito da locale commerciale che occupa interamente il P.T. di un fabbricato di complessivi 1 piano fuori terra ed 1 piano seminterrato, con ingresso da area esterna a cui si accede dalla Via G. Di Biasio (BENE n. 7). La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato, con orizzontamenti in latero-cemento e murature diOMPAGNO perimetrali in laterizi. Si tratta di un unico ampio ambiente, allo stato attuale caratterizzato da presenza di paretine in cartongesso funzionali all'attività attualmente ospitata (esposizione e vendita arredamento). L'altezza interna al lordo delle controsoffittature è pari a ca. m 4,15, al netto delle controsoffittature è pari a ca. m 3,60. La pavimentazione è costituita da listoni in legno, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti, inoltre, WC e ripostiglio, in locali di fatto facenti parte del fabbricato contiguo. Il livello delle finiture può definirsi medio-alto. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare buono, ma sono presenti fenomeni localizzati di infiltrazione dalle coperture.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Al bene è asservita l'attigua area di parcheggio (BENE n. 7).
Superficie netta in c.t.: mq 291,00
Superficie commerciale in c.t.: mq 318,00

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

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

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO NN. 47-49-51

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nell'Atto di pignoramento del 12/06/2024 rep. 1723/2024 Tribunale di Cassino e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino e uno dei Notai roganti (ALL. 08).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2634 del 18/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

Risulta, inoltre, trascritta questa formalità:

TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 12463 Registro Generale 15279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1723 del 12/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO
NN. 47-49-51**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nell'Atto di pignoramento del 12/06/2024 rep. 1723/2024 Tribunale di Cassino e quella risultante dagli atti acquisiti presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino e uno dei Notai roganti (ALL. 08).
Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2634 del 18/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

Risulta, inoltre, trascritta questa formalità:

TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 12463 Registro Generale 15279
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1723 del 12/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

Risulta, inoltre, trascritta questa formalità:

TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 12463 Registro Generale 15279
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1723 del 12/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.
Contro: **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina ad Est con p.lla 898 - sub. 3 - foglio 32 (BENE n. 8), a Sud con p.lla 396 - sub. 6 - foglio 32, ad Ovest con la Via G. Di Biasio, a Nord con p.lla 408 - foglio 32.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO NN. 47-49-51

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina ad Est con area cortilizia p.lla 396 - foglio 32, a Sud con p.lla 899 - foglio 32, ad Ovest con p.lla 396 sub.3 (BENE n. 7) - foglio 32, a Nord con p.lla 408 - foglio 32.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Parcheggio	280,00 mq	284,00 mq	0,1	28,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,40 mq		

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO NN. 47-49-51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	291,00 mq	318,02 mq	1	318,02 mq	4,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				318,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				318,02 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO NN. 47-49-51

Si ritiene utile riassumere alcuni passaggi della storia catastale dei BENI nn. 7, 8 e 9.

Ad oggi questi sono così identificati in Catasto Fabbricati:

BENE n. 7: fg 32 - p.lla 396 - sub. 3

BENE n. 8: fg 32 - p.lla 898 - sub. 3 graffata a fg 32 - p.lla 899 - sub. 9

BENE n. 9: fg 32 - p.lla 899 - sub. 8

I BENI nn. 8 e 9 derivano complessivamente da VARIAZIONE del 13/07/2018 Pratica n. FR0092950 per FRAZIONAMENTO, FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO che ha interessato i seguenti immobili originari:

fg 32 - p.lla 898 - sub. 1

fg 32 - p.lla 899 - sub. 5 , già fg 32 - p.lla 764 - sub 5

fg 32 - p.lla 899 - sub. 6 , già fg 32 - p.lla 764 - sub 6

L'u.i.u. fg 32 - p.lla 764 - sub 6 deriva da VARIAZIONE del 26/10/2000 Pratica n. 201647 per DIVISIONE-FRAZIONAMENTO D'UFFICIO e CLASSAMENTO che ha interessato il seguente immobile originario:

fg 32 - p.lla 764 - sub 1 , graffata a fg 32 - p.lla 765

Il BENE n. 7 ha sostanzialmente seguito come pertinenza il BENE n. 8.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	396	3		F1		280			T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile; confrontando l'elaborato planimetrico acquisito telematicamente (ALL. 03) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, si registra sostanziale conformità.

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO
NN. 47-49-51**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	898	3	1	C1	8	281	303 mq	6138,76 €	T	
	32	899	8		C1						SI

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile; confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 05), si registra sostanziale conformità, a meno della presenza delle pareti in cartongesso ad uso espositivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/04/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.700,00

L'immobile risulta condotto dalla **** Omissis ****, come da contratto di locazione originariamente stipulato tra i proprietari dell'immobile e la **** Omissis ****, da questa ceduto alla **** Omissis ****, originaria denominazione della **** Omissis **** (ALL. 11).

La cifra indicata per il canone di locazione mensile è complessiva per i BENI N. 7 e N. 8.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO NN. 47-49-51

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/04/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.700,00

L'immobile risulta condotto dalla **** Omissis ****, come da contratto di locazione originariamente stipulato tra i proprietari dell'immobile e la **** Omissis ****, da questa ceduto alla **** Omissis ****, originaria denominazione della **** Omissis **** (ALL. 11).

La cifra indicata per il canone di locazione mensile è complessiva per i BENI N. 7 e N. 8.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria De Sarno	03/11/1997	31363	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	24/11/1997	19991	16855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	24/11/1997	1587	1V
Dal 21/06/1999	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	27/11/2010	327575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	25/05/2022	9476	7605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2000	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	23/03/2000	519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	17/04/2000	5503	4105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	09/01/2009	319869	53934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	05/02/2009	2993	2257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	05/02/2009	50	1V
Dal 27/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	27/11/2010	327575	59304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	10/12/2010	24975	17069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	09/12/2010	5555	1T

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.

BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO NN. 47-49-51

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Maria De Sarno	03/11/1997	31363	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	24/11/1997	19991	16855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	24/11/1997	1587	1V
Dal 21/06/1999	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	27/11/2010	327575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	25/05/2022	9476	7605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2000	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	23/03/2000	519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	17/04/2000	5503	4105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	09/01/2009	319869	53934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	05/02/2009	2993	2257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	05/02/2009	50	1V
Dal 27/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	27/11/2010	327575	59304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	10/12/2010	24975	17069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	09/12/2010	5555	1T

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.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona all'interno della zona B1 (zona "B" c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68), regolamentata dall'art. 15 delle N.T.A. e ricadenti in zona bianca, disciplinata dall'art.15/8 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre risultano i seguenti ulteriori vincoli:

- zona Rpa - rischio potenzialmente alto da frane - Autorità di Bacino;
- fascia di rispetto acque pubbliche, fascia di rispetto punti archeologici ed aree urbanizzate, come

individuate nel P.T.P.R.- Tav. B.

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO
NN. 47-49-51**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona all'interno della zona B1 (zona "B" c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68), regolamentata dall'art. 15 delle N.T.A. e ricadenti in zona bianca, disciplinata dall'art.15/8 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre risultano i seguenti ulteriori vincoli:

- zona Rpa - rischio potenzialmente alto da frane - Autorità di Bacino;
- fascia di rispetto acque pubbliche, fascia di rispetto punti archeologici ed aree urbanizzate, come individuate nel P.T.P.R.- Tav. B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - PARCHEGGIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO

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.

Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassino (ALL. 09), la trasformazione dell'area è avvenuta a seguito dell'edificazione dei fabbricati attigui e di altri manufatti insistenti sull'area.

**BENE N° 8 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GAETANO DI BIASIO
NN. 47-49-51**

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 risulta agibile.

Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassino (ALL. 09), l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n. 10700 / 1961;
- 2) C.I.L.A. n. 87 / 2018.

E' stata, inoltre, rinvenuta successiva S.C.I.A. per Agibilità.

Rispetto ai sopra citati titoli, si rileva sostanziale conformità, a meno della presenza dei pannelli in cartongesso ad uso espositivo, comunque facilmente rimovibili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio n. 53

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Gaetano Di Biasio n. 53, nel centro cittadino, in zona caratterizzata da intensa urbanizzazione, a breve distanza dai principali servizi e delle Superstrade Cassino-Sora e Cassino Formia, attraverso le quali è facilmente raggiungibile il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli.

Il bene pignorato è costituito da appartamento facente parte di fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, con ingresso da cortile a cui si accede dalla Via G. Di Biasio. La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, con orizzontamenti in latero-cemento o in putrelle e tavelloni. Le murature di compagno perimetrali hanno spessore consistente compreso tra 40 e 50 cm. A P.T. si trova solo l'ingresso e l'accesso al vano scale, da cui è possibile raggiungere l'appartamento al P.1, nonché la terrazza al P.2. Non è presente ascensore. L'appartamento occupa tutto il P.1 ed è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio, salone, 3 camere da letto, 2 WC e 2 balconi. L'altezza interna è pari a ca. m 3,30. Il pavimento si trova a 2 quote diverse, raccordate da piccola scala interna. La pavimentazione è costituita da piastrelle, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Tutti gli ambienti hanno finestre e/o porte-finestra, in alcuni casi al momento murate. Il livello delle finiture può definirsi basso. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica, gas metano ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, ma non si è rinvenuta la caldaia. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare carente, sono presente diffusi fenomeni di umidità e locali fessurazioni su alcuni tratti di muratura.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino si è rinvenuto il Certificato di Abitabilità.

Non vi è possibilità di parcheggio proprio.

Superficie netta in c.t.: mq 178,00, oltre balconi mq 11.00, terrazza mq 180,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 255,00

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 7/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nell'Atto di pignoramento del 12/06/2024 rep. 1723/2024 Tribunale di Cassino e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 07) e dagli Atti di provenienza acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino e uno dei Notai roganti (ALL. 08).

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 07), aggiornato al 26/06/2024:

TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 446 Registro Generale 511

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2634 del 18/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

Risulta, inoltre, trascritta questa formalità:

TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 12463 Registro Generale 15279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1723 del 12/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.

Contro: **** Omissis ****

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina ad Est, Sud ed Ovest con area cortilizia p.lla 396 - foglio 32, a Nord con p.lla

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	178,00 mq	221,70 mq	1	221,70 mq	3,30 m	T-1
Balconi scoperti	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
Terrazza	180,00 mq	206,70 mq	0,15	31,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				255,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si ritiene utile riassumere alcuni passaggi della storia catastale dei BENI nn. 7, 8 e 9.

Ad oggi questi sono così identificati in Catasto Fabbricati:

BENE n. 7: fg 32 - p.lla 396 - sub. 3

BENE n. 8: fg 32 - p.lla 898 - sub. 3 graffata a fg 32 - p.lla 899 - sub. 9

BENE n. 9: fg 32 - p.lla 899 - sub. 8

I BENI nn. 8 e 9 derivano complessivamente da VARIAZIONE del 13/07/2018 Pratica n. FR0092950 per FRAZIONAMENTO, FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO che ha interessato i seguenti immobili originari:

fg 32 - p.lla 898 - sub. 1

fg 32 - p.lla 899 - sub. 5 , già fg 32 - p.lla 764 - sub 5

fg 32 - p.lla 899 - sub. 6 , già fg 32 - p.lla 764 - sub 6

L'u.i.u. fg 32 - p.lla 764 - sub 6 deriva da VARIAZIONE del 26/10/2000 Pratica n. 201647 per DIVISIONE-FRAZIONAMENTO D'UFFICIO e CLASSAMENTO che ha interessato il seguente immobile originario:

fg 32 - p.lla 764 - sub 1 , graffata a fg 32 - p.lla 765

Il BENE n. 7 ha sostanzialmente seguito come pertinenza il BENE n. 8.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	899	8	1	A2	3	8,5	208 mq	570,68 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 05), si registra sostanziale conformità, a meno di alcune errate rappresentazioni grafiche, che si ritiene sia opportuno correggere.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già esposto, l'immobile necessita di lavori di risanamento per quanto concerne umidità e fessurazioni. Sanate queste criticità, si può ipotizzare un canone di locazione pari ad €/mese 600,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria De Sarno	03/11/1997	31363	1977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	24/11/1997	19991	16855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	24/11/1997	1587	1V
Dal 21/06/1999	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	27/11/2010	327575	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	25/05/2022	9476	7605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2000	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	23/03/2000	519	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	17/04/2000	5503	4105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	09/01/2009	319869	53934
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	05/02/2009	2993	2257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	05/02/2009	50	1V
Dal 27/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	27/11/2010	327575	59304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	10/12/2010	24975	17069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	09/12/2010	5555	1T

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino (ALL. 10), il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in zona all'interno della zona B1 (zona "B" c.d. di completamento ai sensi del DM 1444/68), regolamentata dall'art. 15 delle N.T.A. e ricadenti in zona bianca, disciplinata dall'art.15/8 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 2268 del 05/05/1980;
- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Cassino ricade in zona 2a (sismicità medio-alta) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre risultano i seguenti ulteriori vincoli:

- zona Rpa - rischio potenzialmente alto da frane - Autorità di Bacino;
- fascia di rispetto acque pubbliche, fascia di rispetto punti archeologici ed aree urbanizzate, come individuate nel P.T.P.R.- Tav. B.

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 risulta agibile.

Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassino (ALL. 09), l'edificazione del fabbricato è avvenuta sulla base di:

- 1) Progetto approvato in data 01/03/1954 - Licenza di costruzione n. 2298;
- 2) Progetto approvato in data 17/04/1959 - Licenza di costruzione n. 4481;

A questi è seguito il rilascio di Certificato di Abitabilità.

Rispetto ai citati progetti, si rileva sostanziale conformità, a meno della mancata realizzazione di 2

balconi con affaccio sulla Via Di Biasio.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - Via Sferracavalli

Il bene è costituito da una villetta ubicata nel Comune di Cassino (FR) alla Via Sferracavalli, in una zona semi-periferica del territorio comunale, caratterizzata da urbanizzazione residenziale e distante circa 2 km dal centro della città. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia. Il bene pignorato è costituito da:

- fabbricato principale, di complessivi 2 piani fuori terra, circondato da giardino parzialmente pavimentato, a cui si accede dalla via vicinale attraverso 2 distinti ingressi, l'uno pedonale, l'altro carrabile con cancello automatico. La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, con orizzontamenti in latero-cemento o in putrelle e tavelloni. Le murature di tompagno perimetrali hanno spessore consistente compreso tra 40 e 50 cm. Vi sono diversi accessi ai locali a P.T., mentre i locali a P. 1, sono raggiungibili mediante scala interna. Non è presente ascensore. Il fabbricato è suddiviso nei seguenti ambienti: al P.T. ingresso/vano scala, disimpegno, tavernetta, cantina, deposito, WC, nonché deposito con unico dall'area esterna. Sono, inoltre, presenti n. 2 garage con ingresso dal giardino e comunicanti con l'interno. L'altezza interna è pari a ca. m 2,90; al P.1 vano scala, corridoio, salotto, studio, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 WC, nonché n. 2 terrazzi e balconi su gran parte del perimetro del fabbricato; l'altezza interna è mediamente pari a m 3,00. La pavimentazione è costituita da , lastre in marmo, listoni in legno, piastrelle. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con buona qualità. Tutti gli ambienti hanno finestre, con affaccio sull'area esterna esterna pertinenziale. Il livello delle finiture può definirsi alto. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica, gas metano ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia a metano. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare buono. - deposito in piccolo fabbricato distinto; - centrale termica in in piccolo fabbricato distinto. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Nell'area esterna pertinenziale, parzialmente pavimentata con lastre di pietra e piastrelle, vi è possibilità di parcheggio proprio. Superficie netta in c.t.: mq 183,00, oltre terrazzi/balconi mq 80,00, locali accessori mq 193,00, depositi mq 16,00 , centrale termica mq 6,00, giardino mq 552,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 407,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 143, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 447.711,00

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassino - zona semi-centrale C1, opportunamente mediati con quanto desunto dalla

consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 1.100,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 1.100,00 x mq 407,01 = € 447.711,00

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- € 10.000,00 per regolarizzazione urbanistico-edilizia

- € 2.000,00 per regolarizzazione catastale

- 1% per assenza regolarità impianti = 1% di € 447.711,00 = € 4.477,11

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 447.711,00 - € 10.000,00 - € 2.000,00 - € 4.477,11 = € 431.233,89

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cassino (FR) - Via Sferracavalli	407,01 mq	1.100,00 €/mq	€ 447.711,00	100,00%	€ 447.711,00
Valore di stima:					€ 447.711,00

Valore di stima: € 447.711,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia	10000,00	€
Oneri per regolarizzazione catastale	2000,00	€
Assenza regolarità impianti	1,00	%

Valore finale di stima: € 431.233,89

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola

Il bene è costituito da porzione di capannone ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Pescarola, in una zona ai margini del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di più attività industriali/artigianali. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia. L'immobile ha area esterna pertinenziale recintata, a cui si accede direttamente dalla via Pescarola attraverso unico ingresso pedonale e carrabile con cancello scorrevole. La struttura portante del fabbricato è realizzata in acciaio, mentre le tompanature sono realizzate in blocchetti di calcestuzzo. Il capannone ha 2 accessi distinti dall'area pertinenziale esterna. E' presente WC in corpo di fabbrica contiguo e comunicante con il fabbricato principale. L'altezza interna è variabile tra m 4,80 e m 6,50. La pavimentazione è di

tipo industriale. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, ma non alla pubblica fognatura, essendo presente impianto di raccolta autonomo per le acque reflue (fossa Imhoff). Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare appena sufficiente; - area pertinenziale esterna, solo in parte utilizzata come deposito, per il resto adibita a parcheggio e passaggio verso i fabbricati confinanti. Presente tettoia aderente a parte della parete Nord del fabbricato. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Superficie netta in c.t.: mq 372,00, oltre area pertinenziale esterna mq 904,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 490,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 489, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8 - Fg. 34, Part. 257, Zc. 1, Categoria D8, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 294.054,00

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassino - zona semi-centrale C1, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 600,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 600,00 x mq 490,09 = € 294.054,00

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- 2% per stato di manutenzione = 2% di € 294.054,00 = € 5.881,08

- 2% per assenza regolarità impianti = 2% di € 294.054,00 = € 5.881,08

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 294.054,00 - € 5.881,08 - € 5.881,08 = € 282.291,84

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Cassino (FR) - Via Pescarola	490,09 mq	600,00 €/mq	€ 294.054,00	100,00%	€ 294.054,00
Valore di stima:					€ 294.054,00

Valore di stima: € 294.054,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Assenza regolarità impianti	2,00	%

Valore finale di stima: € 282.291,84

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sant'Angelo

Il bene è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Sant'Angelo, nella frazione di Sant'Angelo in Theodice, in una zona caratterizzata da urbanizzazione non intensiva e distante circa 7 km dal centro della città. A circa 4 km di distanza sono collocati il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli e la Superstrada Cassino-Formia. Il terreno è leggermente sopraelevato rispetto alla Via Sant'Angelo ed è raggiungibile mediante una breve rampa in terreno battuto, è in parte sub-pianeggiante, ed è quasi del tutto occupato da vegetazione di alto fusto. Vi sono presenti piccoli manufatti precari, privi di valore commerciale, e macerie di manufatti pre-esistenti. Superficie commerciale in c.t.: mq 948,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 406, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.480,00

Non avendo potuto quantificare in alcun modo le volumetrie esistenti, non ritenendo abbiano valore di mercato i manufatti precari presenti, non ritenendo possa avere di fatto vocazione edificatoria la parte non soggetta a vincoli, il terreno viene valutato interamente quale terreno agricolo.

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli desunti dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 10,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 10,00 x mq 948,00 = € 9.480,00

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- € 1.500,00 per regolarizzazione catastale

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 9.480,00 - € 1.500,00 = € 7.980,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Cassino (FR) - Via Sant'Angelo	948,00 mq	10,00 €/mq	€ 9.480,00	100,00%	€ 9.480,00
Valore di stima:					€ 9.480,00

Valore di stima: € 9.480,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione catastale	1500,00	€

Valore finale di stima: € 7.980,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola

Il bene è costituito da porzione di capannone e porzione di fabbricato ubicati nel Comune di Cassino (FR) alla Via Pescarola, in una zona ai margini del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di più attività industriali/artigianali. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia. Gli immobili hanno area esterna pertinenziale parzialmente recintata, a cui si accede attraversando la p.lla 257 - foglio 34, dove è collocato l'accesso diretto dalla via Pescarola con ingresso pedonale e carrabile con cancello scorrevole. Il bene è quindi costituito da: - porzione di capannone. La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato precompresso, mentre leOMPagnature sono realizzate in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato. Il capannone ha più accessi dall'area pertinenziale esterna e dal cortile laterale ad uso esclusivo. L'interno del capannone è suddiviso in diversi ambienti funzionali all'attuale attività ospitata (preparazione pasti per ristorazione collettiva), oltre 2 WC, vani tecnici e tettoia. L'altezza interna al lordo delle controsoffittature è variabile tra ca. m 6,50 e m 7,40, al netto delle controsoffittature è mediamente pari a ca. m 3,0. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in più ambienti sono parzialmente ricoperte da piastrelle in ceramica. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, ma non alla pubblica fognatura, essendo presente impianto di sub-irrigazione. Presente impianto di distribuzione gas GPL. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare buono; - porzione di fabbricato. L'immobile occupa il P.T. di un fabbricato con struttura portante in muratura, il cui primo piano risulta non ultimato (BENE N. 5). LeOMPagnature sono realizzate in muratura, le murature esterne non sono intonacate. Il bene è suddiviso in 2 ambienti adibiti a deposito, non comunicanti tra loro, con finestra ed ingresso protetto da saracinesca. L'altezza interna è pari a ca. m 3,0. La pavimentazione è grezza, le pareti interne sono intonacate. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla sola rete elettrica. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare carente. L'area pertinenziale

esterna, comune ai subb. 3 e 4 è adibita a parcheggio e deposito. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Superficie netta in c.t.: mq 372,00, depositi mq 79,00, cortile ad uso esclusivo mq 171,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 557,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 258, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 334.044,00

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassino - zona semi-centrale C1, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 600,00

Il valore di mercato risulta essere:

$VM = VM \text{ unitario} \times SC = €/mq 600,00 \times mq 556,74 = € 334.044,00$

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: € 1.500,00

- 2% per assenza regolarità impianti = 2% di € 334.044,00 = € 6.680,88

Sulla sola porzione di fabbricato, si ritiene di dover operare la seguente decurtazione:

- 30% per cattivo stato di manutenzione: 30% di (€/mq 600,00 x mq 85,79) = 30% di € 51.474,00 = € 15.442,00

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

$VM \text{ NETTO} = € 334.044,00 - € 1.500,00 - € 1.500,00 - € 6.680,88 - € 15.442,00 = € 308.921,12$

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola

Il bene è costituito da porzione di fabbricato in costruzione ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Pescarola, in una zona ai margini del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di più attività industriali/artigianali. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia. L'immobile ha area esterna pertinenziale parzialmente recintata, a cui si accede attraversando la p.lla 257 - foglio 34, dove è collocato l'accesso diretto dalla via Pescarola con ingresso pedonale e carrabile con cancello scorrevole. Il bene è quindi costituito da: - porzione di fabbricato in costruzione. L'immobile occupa il P.1 di un fabbricato, di cui risultano ultimate la struttura portante in muratura e le compaignature esterne in mattoni e la coperture. Al P.2 è presente terrazza di copertura. L'area pertinenziale esterna, comune ai subb. 2 e 3 è adibita a parcheggio e deposito. Allo stato attuale l'immobile risulta privo di scala di accesso, pertanto è stato possibile effettuare una visione esterna, ma non un'ispezione con accesso diretto. Superficie netta in c.t.: mq 70, oltre terrazza di copertura mq 71,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 103,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 258, Sub. 4, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 103.440,00

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassino – zona semi-centrale C1, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 1.000,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 1.000,00 x mq 103,44 = € 103.440,00

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

- COSTI PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO: 60% di € 103.440,00 = € 62.064,00

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 103.440,00 - € 1.500,00 - € 62.064,00 = € 39.876,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Capannone Cassino (FR) - Via Pescarola	556,74 mq	600,00 €/mq	€ 334.044,00	100,00%	€ 334.044,00
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Cassino (FR) - Via Pescarola	103,44 mq	1.000,00 €/mq	€ 103.440,00	100,00%	€ 103.440,00
Valore di stima:					€ 437.484,00

Valore di stima: € 437.484,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	3000,00	€
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	1500,00	€

Assenza regolarità impianti	6680,88	€
Cattivo stato di manutenzione	15442,00	€
Ultimazione fabbricato	62064,00	€

Valore finale di stima: € 348.797,12

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Capannone ubicato a Cassino (FR) - Via Pescarola

Il bene è costituito da porzione di capannone ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Pescarola, in una zona ai margini del centro cittadino, caratterizzata dalla presenza di più attività industriali/artigianali. A breve distanza è collocato lo svincolo della Superstrada Cassino-Sora, attraverso la quale sono facilmente raggiungibili il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli, nonché le città di Sora e Formia. L'immobile ha area esterna pertinenziale parzialmente recintata, a cui si accede attraversando la p.lla 257 - foglio 34, dove è collocato l'accesso diretto dalla via Pescarola con ingresso pedonale e carrabile con cancello scorrevole. La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato precompresso, mentre le compagnature sono realizzate in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato. Il capannone ha un unico accesso dall'area pertinenziale esterna. E' presente WC in corpo di fabbrica interno al fabbricato. L'altezza interna è variabile tra ca. m 6,50 e m 7,40. La pavimentazione è di tipo industriale. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, ma non alla pubblica fognatura, essendo presente impianto di sub-irrigazione. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare sufficiente. L'area pertinenziale esterna, comune ai subb. 2 e 4 è adibita a parcheggio e passaggio verso i fabbricati confinanti. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Superficie netta in c.t.: mq 395,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 436,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 258, Sub. 3, Zc. 1, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 258.462,00

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassino - zona semi-centrale C1, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 600,00

Il valore di mercato risulta essere:

$VM = VM \text{ unitario} \times SC = €/mq 600,00 \times mq 430,77 = € 258.462,00$

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.500,00

- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: € 1.500,00

- 2% per assenza regolarità impianti = 2% di € 258.462,00 = € 5.169,24

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 258.462,00 - € 1.500,00 - € 1.500,00 - € 5.169,24 = € 250.292,76

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Capannone Cassino (FR) - Via Pescarola	430,77 mq	600,00 €/mq	€ 258.462,00	100,00%	€ 258.462,00
Valore di stima:					€ 258.462,00

Valore di stima: € 258.462,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	1500,00	€
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	1500,00	€
Assenza regolarità impianti	2,00	%

Valore finale di stima: € 250.292,76

LOTTO 6

- Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio**
Il bene è costituito da un'area di parcheggio ubicata nel Comune di Cassino (FR) alla Via Gaetano Di Biasio, nel centro cittadino, in zona caratterizzata da intensa urbanizzazione, a breve distanza dai principali servizi e delle Superstrade Cassino-Sora e Cassino Formia, attraverso le quali è facilmente raggiungibile il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli. Il bene pignorato è a servizio del locale commerciale alla Via G. Di Biasio nn. 47-49-51 (BENE n. 8), risulta asfaltato e perimetrato da muretti in calcestruzzo di modica altezza, con varco sulla Via G. Di Biasio richiudibile con barriere metalliche girevoli. Superficie netta in c.t.: mq 280,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 28,40 (valutata come pertinenza del BENE N. 8)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 396, Sub. 3, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/12)
Valore di stima del bene: € 29.818,30
Il bene viene stimato come accessorio al BENE n. 8 (locale commerciale).

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il

procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassino – zona centrale B1, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 1.800,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 1.800,00 x mq 28,40 = € 51.120,00

Considerata la quota in capo al Debitore (7/12):

VM = 7/12 di € 51.120,00 = € 29.818,30

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51

Il bene è costituito da un locale commerciale ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51, nel centro cittadino, in zona caratterizzata da intensa urbanizzazione, a breve distanza dai principali servizi e delle Superstrade Cassino-Sora e Cassino Formia, attraverso le quali è facilmente raggiungibile il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli. Il bene pignorato è costituito da locale commerciale che occupa interamente il P.T. di un fabbricato di complessivi 1 piano fuori terra ed 1 piano seminterrato, con ingresso da area esterna a cui si accede dalla Via G. Di Biasio (BENE n. 7). La struttura portante del fabbricato è realizzata in calcestruzzo armato, con orizzontamenti in latero-cemento e murature di compagno perimetrali in laterizi. Si tratta di un unico ampio ambiente, allo stato attuale caratterizzato da presenza di paretine in cartongesso funzionali all'attività attualmente ospitata (esposizione e vendita arredamento). L'altezza interna al lordo delle controsoffittature è pari a ca. m 4,15, al netto delle controsoffittature è pari a ca. m 3,60. La pavimentazione è costituita da listoni in legno, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti, inoltre, WC e ripostiglio, in locali di fatto facenti parte del fabbricato contiguo. Il livello delle finiture può definirsi medio-alto. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, nonchè alla pubblica fognatura. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare buono, ma sono presenti fenomeni localizzati di infiltrazione dalle coperture. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Al bene è asservita l'attigua area di parcheggio (BENE n. 7). Superficie netta in c.t.: mq 291,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 318,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 898, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 32, Part. 899, Sub. 8, Categoria C1, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/12)

Valore di stima del bene: € 333.901,92

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati

nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassino – zona centrale B1, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 1.800,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 1.800,00 x mq 318,02 = € 572.436,00

Considerata la quota in capo al Debitore (7/12):

VM = 7/12 di € 572.436,00 = € 333.901,92

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- 1% per non ottimale stato di manutenzione = 1% di € 333.901,92 = € 3.339,02

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 333.901,92 - € 3.339,02 = € 330.562,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Parcheggio Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio	28,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 51.120,00	58,33%	€ 29.818,30
Bene N° 8 - Locale commerciale Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio nn. 47-49-51	318,02 mq	1.800,00 €/mq	€ 572.436,00	58,33%	€ 333.901,92
Valore di stima:					€ 363.720,22

Valore di stima: € 363.720,22

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Non ottimale stato di manutenzione	3339,02	€

Valore finale di stima: € 360.381,20

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio n. 53
Il bene è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Cassino (FR) alla Via Gaetano Di Biasio n. 53, nel centro cittadino, in zona caratterizzata da intensa urbanizzazione, a breve distanza dai principali servizi e delle Superstrade Cassino-Sora e Cassino Formia, attraverso le quali è facilmente raggiungibile il casello di Cassino dell'Autostrada Roma-Napoli. Il bene pignorato è costituito da appartamento facente parte di fabbricato di complessivi 2 piani fuori

terra ed 1 piano seminterrato, con ingresso da cortile a cui si accede dalla Via G. Di Biasio. La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, con orizzontamenti in latero-cemento o in putrelle e tavelloni. Le murature di tompagno perimetrali hanno spessore consistente compreso tra 40 e 50 cm. A P.T. si trova solo l'ingresso e l'accesso al vano scale, da cui è possibile raggiungere l'appartamento al P.1, nonché la terrazza al P.2 . Non è presente ascensore. L'appartamento occupa tutto il P.1 ed è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio, salone, 3 camere da letto, 2 WC e 2 balconi. L'altezza interna è pari a ca. m 3,30. Il pavimento si trova a 2 quote diverse, raccordate da piccola scala interna. La pavimentazione è costituita da piastrelle, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Tutti gli ambienti hanno finestre e/o porte-finestra, in alcuni casi al momento murate. Il livello delle finiture può definirsi basso. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica, gas metano ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, ma non si è rinvenuta la caldaia. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione generale appare carente, sono presenti diffusi fenomeni di umidità e locali fessurazioni su alcuni tratti di muratura. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino si è rinvenuto il Certificato di Abitabilità. Non vi è possibilità di parcheggio proprio. Superficie netta in c.t.: mq 178,00, oltre balconi mq 11.00, terrazza mq 180,00 Superficie commerciale in c.t.: mq 255,00 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 899, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/12)

Valore di stima del bene: € 149.003,98

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cassino – zona centrale B1, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 1.000,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 1.000,00 x mq 255,45 = € 255.450,00

Considerata la quota in capo al Debitore (7/12):

VM = 7/12 di € 255.450,00 = € 149.003,98

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: €. 1.500,00

- 15% per cattivo stato di manutenzione = 15% di € 149.003,98 = € 22.350,60

- 3% per vetustà ed assenza regolarità impianti = 3% di € 149.003,98 = € 4.470,12

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 149.003,98 - € 1.500,00 - € 22.350,60 - € 4.470,12 = € 120.683,26

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento	255,45 mq	1.000,00 €/mq	€ 255.450,00	58,33%	€ 149.003,98

Cassino (FR) - Via Gaetano Di Biasio n. 53					
Valore di stima:					€ 149.003,98

Valore di stima: € 149.003,98

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà ed assenza regolarità impianti	3,00	%
Cattivo stato di manutenzione	15,00	%
Regolarizzazione catastale	1500,00	€

Valore finale di stima: € 120.683,26

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che per accedere al BENE n. 9 si deve necessariamente transitare sulla p.lla 396 sub. 6, stessa Ditta, che non risulta colpita dal pignoramento.

Per quanto concerne i BENI nn. 4, 5 e 6, nell'Atto di Pignoramento del 12/06/2024 rep. 1723/2024 Tribunale di Cassino, depositato successivamente, si dà conto del decesso degli usufruttuari, pertanto i diritti di proprietà in capo al Debitore, colpiti da pignoramento, corrispondono a quelli risultanti dagli atti acquisiti ed esaminati dallo scrivente (proprietà 1/1).

Per quanto concerne i BENI nn. 7, 8 e 9, nell'Atto di Pignoramento del 18/10/2023 rep. 263/2024 Tribunale di Cassino, originariamente in atti, i diritti di proprietà in capo al Debitore, colpiti da pignoramento (1/3), non corrispondono a quelli risultanti dagli atti acquisiti ed esaminati dallo scrivente (7/12). Nell'Atto di Pignoramento del 12/06/2024 rep. 1723/2024 Tribunale di Cassino, depositato successivamente, i diritti di proprietà in capo al Debitore, colpiti da pignoramento, corrispondono a quelli risultanti dagli atti acquisiti ed esaminati dallo scrivente (7/12).

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Albano con la presente relazione, che si compone di n. 83 pagine e di n. 12 allegati, ritiene di aver assolto compiutamente all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Cassino, 09 Settembre 2024

L'Esperto

Dott. Ing. Raffaele Albano



ELENCO ALLEGATI

- 01) Comunicazione al Debitore
- 02) Verbali di accesso
- 03) Estratti di mappa – Elaborati planimetrici
- 04) Planimetrie catastali
- 05) Planimetrie stato di fatto
- 06) Visure catastali
- 07) Visure ipocatastali
- 08) Atti di provenienza
- 09) Accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comunale
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11) Contratti di locazione
- 12) Documentazione fotografica