



## TRIBUNALE DI CASSINO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Lorenzo Sandulli

R.G.E.I. n. 132/2020

Con decreto di fissazione della prima udienza di comparizione e di nomina degli ausiliari del 07/02/2021, il sottoscritto **Ing. Lucio Giovannone**, con studio in Arpino (FR) alla Via Bartolone n.17 – c.a.p. 03033, email [giovannonelucio@gmail.com](mailto:giovannonelucio@gmail.com) - pec [luciogiovannone@pec.it](mailto:luciogiovannone@pec.it), Tel. 366.3556919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., ed in data 18/10/2021 accettava l'incarico telematicamente.

### RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

#### Perizia di stima e formazione dei lotti

#### VERSIONE PRIVACY

### PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- |                   |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Bene N° 1</b>  | - Locale terraneo ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone snc |
| <b>Bene N° 2</b>  | - Locale terraneo ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone snc |
| <b>Bene N° 3</b>  | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 4</b>  | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 5</b>  | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 6</b>  | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 7</b>  | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 8</b>  | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 9</b>  | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 10</b> | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 11</b> | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 12</b> | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 13</b> | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 14</b> | - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2      |
| <b>Bene N° 15</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |
| <b>Bene N° 16</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |
| <b>Bene N° 17</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |
| <b>Bene N° 18</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |
| <b>Bene N° 19</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |
| <b>Bene N° 20</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |
| <b>Bene N° 21</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |
| <b>Bene N° 22</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |
| <b>Bene N° 23</b> | - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2     |

**Bene N° 24** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

I lotti sono costituiti dai seguenti beni:

#### **BENI LOTTIZZATI**

**Lotto N° 1** - Bene N°3

**Lotto N° 2** - Bene N°4

**Lotto N° 3** - Bene N°5

**Lotto N° 4** - Bene N°6

**Lotto N° 5** - Bene N°7

**Lotto N° 6** - Bene N°8

**Lotto N° 7** - Bene N°9

**Lotto N° 8** - Bene N°10

**Lotto N° 9** - Bene N°11

**Lotto N° 10** - Bene N°12

**Lotto N° 11** - Bene N°13

**Lotto N° 12** - Bene N°14

**Lotto N° 13** - Bene N°15

- Bene N°16

- Bene N°17

- Bene N°18

- Bene N°20

**Lotto N° 14** - Bene N°21

**Lotto N° 15** - Bene N°19

#### **BENI NON LOTTIZZATI**

- Bene N°1

- Bene N°2

### **STIMA e FORMAZIONE LOTTI**

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 3** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2



### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.64, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 21,00, Superficie catastale mq 25,00, Rendita €.114,96, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30.

La superficie netta è pari a circa mq 21,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 23,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;



### TITOLARITÀ

---

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

- ✓ (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- ✓ (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), ad ovest con il sub.63, a sud con il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage), ad est con il sub.65 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 21,36 mq         | 22,93 mq         | 1,00         | 22,93 mq                 | 2,32 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 22,93 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 22,93 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 21,36 ; la superficie commerciale è pari a circa mq 22,93; Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 28/01/1999 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 64, Zc. 1<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                  |
| Dal 28/01/1999 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 64, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 21<br>Rendita € 114,96<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 14/04/2017 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 64, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 21<br>Superficie catastale 25<br>Rendita € 114,96<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per VARIAZIONE del 28/01/1999 in atti dal 28/01/1999  
ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n.B00403.1/1999)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 64   | 1                   | C6        | 7      | 21          | 25                   | 114,96  | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore bianco; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,32. Pareti e soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico ed idrico;

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'interno non vi è alcun tipo di oggetto.

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |             | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                                               |             | Registrazione        |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                               |             | Cassino              | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### Annotazione a trascrizione

- **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

## 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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti la Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.77, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 52,00, Superficie catastale mq 59,00, Rendita €.284,67, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica poligonale irregolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30.

La superficie netta è pari a circa mq 54,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 58,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage) e con il sub.9 ( Vano scala C), ad ovest con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), a sud con il sub.1 e con il sub.78, ad est con il sub.78 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 53,70 mq         | 57,58 mq         | 1,00         | 57,58 mq                 | 2,32 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | <b>57,58 mq</b>          |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | <b>57,58 mq</b>          |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 53,70 ; la superficie commerciale è pari a circa mq 57,58; Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>29/10/1996</b> al <b>06/05/2004</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 77, Zc. 1<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                  |
| Dal <b>06/05/2004</b> al <b>09/11/2015</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 77, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 52<br>Rendita € 284,67<br>Piano S1                            |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 77, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 52<br>Superficie catastale 59<br>Rendita € 284,67<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 77   | 1          | C6                  | 7      | 52          | 59                   | 284,67  | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore chiaro; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo civile a vista. Lo stato di conservazione appare buono; Non risulta disponibile la certificazione di conformità; Necessita di ordinari interventi di revisione ed eventuale messa a norma; La qualità dei materiali è buona.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1.....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica poligonale irregolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,32, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi mediane emergenti. Pareti e soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo civile a vista ;

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'interno non vi è alcun tipo di materiale;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |

|  |  | Presso        | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|--|--|---------------|------------|-----------|------------|
|  |  | Frosinone     | 04/04/1991 | 6439      | 5729       |
|  |  | Registrazione |            |           |            |
|  |  | Presso        | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|  |  | Cassino       | 15/03/1991 | 279       |            |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### **Annotazione a trascrizione**

#### **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



### **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'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.83, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 14,00, Superficie catastale mq 15,00, Rendita €.76,64, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30.

La superficie netta è pari a circa mq 14,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 15,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), ad ovest con il sub.84, a sud con il sub.72 e con il sub.73, ad est con il sub.80 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 13,60 mq         | 15,10 mq         | 1,00         | 15,10 mq                 | 2,32 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 15,10 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 15,10 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 13,60 ; la superficie commerciale è pari a circa mq 15,10; Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 83, Zc. 1<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                 |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 83, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 14<br>Rendita € 76,64<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 83, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 14<br>Superficie catastale 15<br>Rendita € 76,64<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 84     | 383   | 83   | 1                   | C6        | 7      | 14          | 15                   | 76,64   | S1    |          |  |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore chiaro; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono segni evidenti di assestamento locale che si manifestano nella presenza di lesioni in corrispondenza della tessitura muraria; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica poligonale rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,32, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi mediane emergenti. Pareti e soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

In prossimità della parete di fondo, vi è una tubazione a vista relativa ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'interno non vi è alcun tipo di materiale;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |

|  |  | Presso        | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|--|--|---------------|------------|-----------|------------|
|  |  | Frosinone     | 04/04/1991 | 6439      | 5729       |
|  |  | Registrazione |            |           |            |
|  |  | Presso        | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|  |  | Cassino       | 15/03/1991 | 279       |            |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### **Annotazione a trascrizione**

#### **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



### **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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2



### DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.84, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 16,00, Superficie catastale mq 17,00, Rendita €.87,59, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL ;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30.

La superficie netta è pari a circa mq 16,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 17,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Confina a nord con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), ad ovest con il sub.85, a sud con il sub.72, ad est con il sub.83 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 15,53 mq         | 16,88 mq         | 1,00         | 16,88 mq                 | 2,32 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 16,88 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 16,88 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 15,53; La superficie commerciale è pari a circa mq 16,88;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 84, Zc. 1<br>Categoria F3<br>Superficie catastale 15<br>Piano S1                                      |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 84, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 16<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 84, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 16<br>Superficie catastale 17<br>Rendita € 87,59<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 84   | 1          | C6                  | 7      | 16          | 17                   | 87,59   | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) Srl non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

La pareti ed il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore chiaro; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono segni evidenti di assestamento locale che si manifestano nella presenza di lesioni in corrispondenza della tessitura muraria; Appaiono macchie di umidità sulla parete di fondo in corrispondenza del raccordo di una tubazione a vista; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono macchie di umidità nei pressi della parete di fondo in corrispondenza del raccordo di una tubazione a vista; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,32, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi mediane emergenti. Pareti e soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

In prossimità della parete di fondo, vi è una tubazione a vista relativa ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |

|  |  | Presso        | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|--|--|---------------|------------|-----------|------------|
|  |  | Frosinone     | 04/04/1991 | 6439      | 5729       |
|  |  | Registrazione |            |           |            |
|  |  | Presso        | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|  |  | Cassino       | 15/03/1991 | 279       |            |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/09/2016

Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288

· **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020

Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

**Annotazione a trascrizione**

· **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



**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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)



## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.86, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 12,00, Superficie catastale mq 14,00, Rendita €.65,69, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL ;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30.

La superficie netta è pari a circa mq 12,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 13,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), ad ovest con il sub.87 con il sub.70, a sud con il sub.71, ad est con il sub.85 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 11,71 mq         | 13,04 mq         | 1,00         | 13,04 mq                 | 2,32 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 13,04 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 13,04 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 11,71; La superficie commerciale è pari a circa mq 13,04;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 86, Zc. 1<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                 |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 86, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 12<br>Rendita € 65,69<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 86, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 12<br>Superficie catastale 14<br>Rendita € 65,69<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 86   | 1          | C6                  | 7      | 12          | 14                   | 65,69   | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore chiaro; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. l122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,32, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi emergenti. Pareti e soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |             | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                                               |             | Registrazione        |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                               |             | Cassino              | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### Annotazione a trascrizione

- ✓ **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

## 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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti la Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.87, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 26,00, Superficie catastale mq 29,00, Rendita €.142,34, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30.

La superficie netta è pari a circa mq 25,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 27,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), ad ovest con il sub.88 e con sub.69, a sud con il sub.70 e con il sub.86, ad est con il sub.86 e con il sub.2 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 25,32 mq         | 27,08 mq         | 1,00         | 27,08 mq                 | 2,32 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 27,08 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 27,08 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 25,32; La superficie commerciale è pari a circa mq 27,08;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 87, Zc. 1<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                  |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 87, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 26<br>Rendita € 142,34<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 87, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 26<br>Superficie catastale 29<br>Rendita € 142,34<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 87   | 1          | C6                  | 7      | 26          | 29                   | 142,34  | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. l122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,32, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi emergenti. Pareti e soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'interno vi è del materiale di vario genere che la Soc. (-----) SRL ha dichiarato, in sede di sopralluogo, essere stato depositato temporaneamente.

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                              |             | Registrazione      |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |             | Cassino            | 15/03/1991 | 279           |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

C.T.U. - Ing. Lucio Giovannone, via Bartolone 17, 03033 Arpino (FR), tel. 366-355.69.19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ 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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### Annotazione a trascrizione

- ✓ **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

## 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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti la Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.88, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 31,00, Superficie catastale mq 35,00, Rendita €.169,71, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35.

La superficie netta è pari a circa mq 29,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 32,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.89, , ad ovest con il sub.1 (terrapieno area di corte comune), a sud con il sub.69, ad est con il sub.87 e con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage) salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 29,17 mq         | 31,70 mq         | 1,00         | 31,70 mq                 | 2,35 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 31,70 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 31,70 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 29,17; La superficie commerciale è pari a circa mq 31,70;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 88, Part. 383, Sub. 88<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                         |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 88, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 31<br>Rendita € 169,71<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 88, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 31<br>Superficie catastale 35<br>Rendita € 169,71<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 88   | 1          | C6                  | 7      | 31          | 35                   | 169,71  | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono macchie di umidità sulla parete di fondo; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono sporadiche macchie di umidità a terra; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. l122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,32, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi emergenti. Pareti e soffitti sono part intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

Sulla parete di fondo, vi è una tubazione a vista relativa ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'interno vi è del materiale di vario genere che la Soc. (-----) SRL ha dichiarato, in sede di sopralluogo, essere stato depositato temporaneamente.

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |

|  |  | Registrazione |            |         |         |
|--|--|---------------|------------|---------|---------|
|  |  | Presso        | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|  |  | Cassino       | 15/03/1991 | 279     |         |



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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310



## **Annotazione a trascrizione**

### **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



## **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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)



## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.89, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 46,00, Superficie catastale mq 50,00, Rendita €.251,82, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica poligonale irregolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35.

La superficie netta è pari a circa mq 43,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 46,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.101, ad ovest con il sub.1 (terrapieno area di corte comune), a sud con il sub.88 e con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), ad est con il sub.90 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Box                                   | 43,01 mq         | 46,35 mq         | 1,00         | 46,35 mq                 | 2,35 m   | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | <b>46,35 mq</b>          |          |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | <b>46,35 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 43,01; La superficie commerciale è pari a circa mq 46,35;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>29/10/1996</b> al <b>06/05/2004</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 88, Part. 383, Sub. 89<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                         |
| Dal <b>06/05/2004</b> al <b>09/11/2015</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 89, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 46<br>Rendita € 251,82<br>Piano S1                            |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 89, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 46<br>Superficie catastale 50<br>Rendita € 251,82<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 89   | 1          | C6                  | 7      | 46          | 50                   | 251,82  | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono macchie di umidità sulla parete di fondo; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono sporadiche macchie di umidità a terra; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. l122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica poligonale irregolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,35, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi emergenti. Pareti e soffitti sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

Sulla parete laterale e su quella di fondo, vi è una tubazione a vista relativa ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |             | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |

| Registrazione |            |         |         |
|---------------|------------|---------|---------|
| Presso        | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
| Cassino       | 15/03/1991 | 279     |         |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

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

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

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.90, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 35,00, Superficie catastale mq 37,00, Rendita €.191,61, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35.

La superficie netta è pari a circa mq 34,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 36,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.6 (Vano scala B1) e con il sub.100, ad ovest con il sub.89 e con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), a sud con il sub.2, ad est con il sub.91 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 33,67 mq         | 36,00 mq         | 1,00         | 36,00 mq                 | 2,35 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 36,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 36,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 33,67; La superficie commerciale è pari a circa mq 36,00;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 88, Part. 383, Sub. 90<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                         |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 90, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 35<br>Rendita € 191,61<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 90, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 35<br>Superficie catastale 37<br>Rendita € 191,61<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 89   | 1          | C6                  | 7      | 46          | 50                   | 251,82  | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha ancora fatto registrare e trascrivere il documento; ERA ed E' obbligo della (-----) SRL provvedervi a proprie cure e spese prima della vendita dell'ultima unità immobiliare di Sua proprietà. ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da

tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono macchie di umidità sulla parete di fondo; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono sporadiche macchie di umidità a terra; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,35, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi emergenti. Pareti e soffitti sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

Sulla parete di fondo, vi è una tubazione a vista relativa ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'interno non vi è alcun tipo di materiale.

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo           | Proprietà   | Atti               |
|-------------------|-------------|--------------------|
| Dal 13/03/1991 al | (-----) SRL | Fusione di Società |

| 30/09/2021 |  | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|------------|--|----------------------|------------|---------------|-------------|
|            |  | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|            |  | Trascrizione         |            |               |             |
|            |  | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|            |  | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|            |  | Registrazione        |            |               |             |
|            |  | Presso               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|            |  | Cassino              | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288

**Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310



**Annotazione a trascrizione**

**Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



**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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti la Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;



L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)

## LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.91, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 36,00, Superficie catastale mq 38,00, Rendita €.197,08, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35.

La superficie netta è pari a circa mq 35,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 37,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.99 e con il sub.100, ad ovest con il sub.90, a sud con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), ad est con il sub.92 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 34,80 mq         | 37,41 mq         | 1,00         | 37,41 mq                 | 2,35 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 37,41 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 37,41 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 34,80; La superficie commerciale è pari a circa mq 37,41;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 88, Part. 383, Sub. 91<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                         |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 91, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 36<br>Rendita € 197,08<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 91, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 36<br>Superficie catastale 38<br>Rendita € 197,08<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 91   | 1          | C6                  | 7      | 36          | 38                   | 197,08  | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono macchie di umidità sulla parete di fondo; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Appaiono sporadiche macchie di umidità a terra; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. l122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,35, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi emergenti. Pareti e soffitti sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

Sulla parete di fondo, vi è una tubazione a vista relativa ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |             | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |

| Registrazione |            |         |         |
|---------------|------------|---------|---------|
| Presso        | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
| Cassino       | 15/03/1991 | 279     |         |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

#### Annotazione a trascrizione

#### **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



#### **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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

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

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)



## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.94, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 15,00, Superficie catastale mq 16,00, Rendita €82,12, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35.

La superficie netta è pari a circa mq 14,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 16,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.97 e con il sub.7 (Vano scala B2), ad ovest con il sub.93, a sud con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), ad est con il sub.105 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 14,45 mq         | 37,41 mq         | 1,00         | 15,93 mq                 | 2,35 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 15,93 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 15,93 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 14,45; La superficie commerciale è pari a circa mq 15,93;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 88, Part. 383, Sub. 94<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                        |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 94, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 15<br>Rendita € 82,12<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 94, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 15<br>Superficie catastale 16<br>Rendita € 82,12<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 94   | 1          | C6                  | 7      | 15          | 16                   | 82,12   | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. l122 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1.....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,35, si riduce a circa 2,00 mt in corrispondenza di travi emergenti. Pareti e soffitti sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

in prossimità della parete di fondo, vi è una tubazione a vista relativa ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |             | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |

| Registrazione |            |         |         |
|---------------|------------|---------|---------|
| Presso        | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
| Cassino       | 15/03/1991 | 279     |         |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

#### Annotazione a trascrizione

C.T.U. - Ing. Lucio Giovannone, via Bartolone 17, 03033 Arpino (FR), tel. 366-355.69.19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

#### **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



#### **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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

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

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)



## LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.99, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 22,00, Superficie catastale mq 24,00, Rendita €.120,44, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35.

La superficie netta è pari a circa mq 21,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 23,00;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina a nord con il sub.2 (percorso interno di accesso ai garage), ad ovest con il sub.100, a sud con il sub.91 , ad est con il sub.98 salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box                                   | 21,23 mq         | 23,27 mq         | 1,00         | 23,27 mq                 | 2,35 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 23,27 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 23,27 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 21,23; La superficie commerciale è pari a circa mq 23,27;

Si compone di un unico ambiente.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato ( Rif. All. doc.ne) e riportate a stralcio nel relativo paragrafo della presente relazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 29/10/1996 al 06/05/2004 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 88, Part. 383, Sub. 99<br>Categoria F3<br>Piano S1                                                                         |
| Dal 06/05/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 99, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 22<br>Rendita € 120,44<br>Piano S1                            |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 84, Part. 383, Sub. 99, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.7, Cons. 22<br>Superficie catastale 24<br>Rendita € 120,44<br>Piano S1 |

Unità immobiliare costituita in data 29/10/1996 in atti dal 29/10/1996 Registrazione:(n. C00517.1/1996);

Assume l'attuale consistenza per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/05/2004 protocollo n. FR0073380 in atti dal 06/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.7101.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |            |                     |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|------------|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      |            | Dati di classamento |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 84     | 383   | 99   | 1          | C6                  | 7      | 22          | 24                   | 120,44  | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Il Regolamento di Condominio ha carattere contrattuale in quanto citato in ogni Atto di Compravendita; la (-----) SRL non ha registrato nè trascritto il documento; ndr. nota amministratore (Rif All doc.ne)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono; Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria; Non emergono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona; L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto, che sono i terminali dei tre percorsi interni di accesso ai garage;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio del tipo industriale; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all'art.2 parti di proprietà comune - (Rif : All. doc.ne).

L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. l22 C.C.). Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la (-----) SRL si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza sulle pareti, ovvero sul soffitto, di tubazioni a vista relative ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'impianto planimetrico del complesso residenziale è di forma poligonale irregolare, con asse maggiore orientato nella direzione est ovest; L'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tutti i fronti.

L'accesso alla pubblica strada è diretto; L'ingresso al complesso immobiliare è protetto da un sbarra elettromeccanica; Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso ed è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Il complesso edilizio appare in buone condizioni statiche.

E' costituito da una piastra basamentale interrata, dalla quale si levano tre edifici di cinque livelli fuori terra, collegati al piano terreno da due corpi edilizi ad unica elevazione con copertura piana.

Le fondazioni sono del tipo continuo a travi rovesce, la struttura portante in elevazione è costituita da solai in latero cemento, pilastri e travi collegate formanti telai rigidi incastrati alle fondazioni; la copertura è piana;

La finitura esterna dei corpi emergenti è ad intonaco civile tinteggiato di colore chiaro; La copertura a terrazzo è praticabile.

Il garage è costituito da un unico ambiente di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare ed è privo di aperture finestrate; l'altezza libera è pari a circa mt 2,35. Pareti e soffitti sono parte intonacati e tinteggiati, parte solo tinteggiati di colore bianco; La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale; La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

In prossimità della parete di fondo, e della parete laterale vi è una tubazione a vista relativa ad impianti di proprietà condominiale ovvero serventi altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |             | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                                               |             | Registrazione        |            |               |             |

|  |  | Presso  | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|---------|------------|---------|---------|
|  |  | Cassino | 15/03/1991 | 279     |         |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ

### PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

#### Annotazione a trascrizione

#### **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



#### **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'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato con nota del 18.09.2000. (Rif. All. doc.ne)

Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

L'immobile, nel suo stato di fatto, non è conforme al titolo edilizio assentito in quanto il piano interrato risulta privo di partizione interna;

Sentito il Responsabile tecnico del Comune di Cassino, l'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 DPR 380/01 e s.m.i (accertamento di conformità);

I costi presunti e gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate sono imputati nella relativa scheda di stima; (Rif. All. schede di stima)

Risulta dal Certificato di Agibilità rilasciato in data 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici. Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

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

---

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

Gli oneri condominiali, in capo all'unità immobiliare, sono dettagliati nelle schede di estratto conto al 05.10.2021 (Rif. All. doc.ne). La quota corrispondente è stata imputata nella relativa scheda di stima alla quale si rimanda.

In merito ai vincoli si rimanda all'allegato Regolamento Condominiale. (Rif. All. doc.ne)



## LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIa n.805, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 4,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

#### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIa n.806, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 76,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordata sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.809, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 135,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;;  
Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

#### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.810, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 240,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;;

Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

#### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.813, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 23,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

#### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.382, Qualità/Classe Area Fab Dim, Superficie mq 55,00, R.D. n.d., R.A. n.d., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;;

Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

---

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.440, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 75,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

---

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.441, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 80,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL;

Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

---

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

**BENE N° 17** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

**BENE N° 18** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

**BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

**BENE N° 22** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

**BENE N° 23** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

**BENE N° 24** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 15** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

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

· (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 17** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 18** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 22** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 23** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

**BENE N° 24** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

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

- (-----) SRL; (Proprietà 1/1)

CONFINI

---

**BENE N° 15** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

Confina a nord con la part.Illa n.809, ad ovest ed a sud con la part.Illa n.806, ad est con la part.Illa n.807 stesso foglio salvo altri.

**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

Confina a nord con la part.Illa n.810 e con la part.Illa n.805, ad ovest con via Sferracavallo; a sud con la part.Illa n.441, ad est con la part.Illa n.805 e con la part.Illa n.808 stesso foglio salvo altri.

**BENE N° 17** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

Confina a nord con la part.Illa n.812, ad ovest con la part.Illa n.810, a sud con la part.Illa n.805, ad est con la part.Illa n.439 stesso foglio salvo altri.

**BENE N° 18** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

Confina a nord con la part.Illa n.812 e con la part.Illa n.382, ad ovest con via Sferracavallo, a sud con la part.Illa n.806, ad est con la part.Illa n.809 stesso foglio salvo altri.

**BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

Confina a nord con la part.Illa n.812, ad ovest con la part.Illa n.810, a sud con la part.Illa n.382, ad est con la part.Illa n.810 stesso foglio salvo altri.

**BENE N° 22** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

Confina a nord con la part.Illa n.813, ad ovest, a sud ed ad est con la part.Illa n.810 stesso foglio salvo altri.

**BENE N° 23** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

Confina a nord con la part.Illa n.808, ad ovest con la part.Illa n.441, a sud ed ad est con la part.Illa n.383, stesso foglio salvo altri.

**BENE N° 24** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

Confina a nord con la part.IIIa n.806, ad ovest con la via Sferracavallo, a sud ed ad est con la part.IIIa n.383, stesso foglio salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 4,00 mq          | 4,00 mq          | 1,00         | 4,00 mq                  | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 4,00 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 4,00 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 76,00 mq         | 76,00 mq         | 1,00         | 76,00 mq                 | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 76,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 76,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 135,00 mq        | 135,00 mq        | 1,00         | 135,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 135,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 135,00 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie | Altezza | Piano |
|--------------|------------|------------|--------------|------------|---------|-------|
|--------------|------------|------------|--------------|------------|---------|-------|

|                                       | Netta     | Lorda     |      | Convenzionale |        |  |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------|---------------|--------|--|
| Terreno edificabile                   | 240,00 mq | 240,00 mq | 1,00 | 240,00 mq     | 0,00 m |  |
| Totale superficie convenzionale:      |           |           |      | 240,00 mq     |        |  |
| Incidenza condominiale:               |           |           |      | 0,00          | %      |  |
| Superficie convenzionale complessiva: |           |           |      | 240,00 mq     |        |  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 23,00 mq         | 23,00 mq         | 1,00         | 23,00 mq                 | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 23,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 23,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 55,00 mq         | 55,00 mq         | 1,00         | 55,00 mq                 | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 55,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 55,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 75,00 mq         | 75,00 mq         | 1,00         | 75,00 mq                 | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 75,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 75,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 80,00 mq         | 80,00 mq         | 1,00         | 80,00 mq                 | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 80,00 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 80,00 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                      |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/03/1991 al 16/01/1996 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 442<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 80 |
| Dal 16/01/1996 al 04/05/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 805<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 4  |
| Dal 04/05/2021 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 805<br>Qualità Area Urbana<br>Superficie (ha are ca) 4      |

L'unità immobiliare deriva dalla particella n. 442 per FRAZIONAMENTO del 16/01/1996 in atti dal 16/01/1996 (n. 126.1/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 442

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 806

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

C.T.U. - Ing. Lucio Giovannone, via Bartolone 17, 03033 Arpino (FR), tel. 366-355.69.19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                      |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/03/1991 al 16/01/1996 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 442<br>Superficie (ha are ca) 80                            |
| Dal 16/01/1996 al 04/05/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 806<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 76 |
| Dal 04/05/2021 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 806<br>Qualità Area Urbana<br>Superficie (ha are ca) 76     |

L'unità immobiliare deriva dalla particella n. 442 per FRAZIONAMENTO del 16/01/1996 in atti dal 16/01/1996 (n. 126.1/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 442

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 805

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                       |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/03/1991 al 16/01/1996 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 445<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 375 |
| Dal 16/01/1996 al 04/05/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 809<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 135 |
| Dal 04/05/2021 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 809<br>Qualità Area Urbana<br>Superficie (ha are ca) 135     |

L'unità immobiliare deriva dalla particella n. 445 per FRAZIONAMENTO del 16/01/1996 in atti dal 16/01/1996 (n. 126.3/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 445

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 810

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al <b>16/01/1996</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 445<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 375 |
| Dal <b>16/01/1996</b> al <b>04/05/2021</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 810<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 240 |
| Dal <b>04/05/2021</b> al <b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 810<br>Qualità Area Urbana<br>Superficie (ha are ca) 240     |

L'unità immobiliare deriva dalla particella n. 445 per FRAZIONAMENTO del 16/01/1996 in atti dal 16/01/1996 (n. 126.3/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 445

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 809

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali                                                                                      |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al <b>16/01/1996</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 446<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 35 |
| Dal <b>16/01/1996</b> al <b>04/05/2021</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 813<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 23 |
| Dal <b>04/05/2021</b> al <b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 813<br>Qualità Area Urbana<br>Superficie (ha are ca) 23     |

L'unità immobiliare deriva dalla particella n. 446 per FRAZIONAMENTO del 16/01/1996 in atti dal 16/01/1996 (n. 126.4/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 446

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 812

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                      |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/02/1977 al 26/10/1995 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 382<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 55 |
| Dal 26/10/1995 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 382<br>Qualità Area Fab DM<br>Superficie (ha are ca) 55     |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                      |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/03/1991 al 04/05/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 440<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 75 |
| Dal 04/05/2021 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 440<br>Qualità Area Urbana<br>Superficie (ha are ca) 75     |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                      |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 13/03/1991 al 04/05/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 441<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 80 |
| Dal 04/05/2021 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 441<br>Qualità Area Urbana<br>Superficie (ha are ca) 80     |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Catasto terreni (CT) |
|----------------------|
|----------------------|

| Dati identificativi |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
|---------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                  | 805   |      |       |                     | Area Urbana |        | 4                    |                    |                 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                   | 806   |      |       |                     | Area Urbana |        | 76                   |                    |                 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                   | 809   |      |       |                     | Area Urbana |        | 135                  |                    |                 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

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

|    |     |  |  |  |             |  |     |  |  |  |
|----|-----|--|--|--|-------------|--|-----|--|--|--|
| 84 | 810 |  |  |  | Area Urbana |  | 240 |  |  |  |
|----|-----|--|--|--|-------------|--|-----|--|--|--|

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.



### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |            |                     |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       |            | Dati di classamento |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità             | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                   | 813   |      |       |            | Area Urbana         |        | 12                   |                    |                 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |            |                     |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       |            | Dati di classamento |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità             | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                   | 382   |      |       |            | Area Fab DM         |        | 55                   |                    |                 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |            |                     |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       |            | Dati di classamento |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità             | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                   | 440   |      |       |            | Area Urbana         |        | 75                   |                    |                 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                   | 441   |      |       |                     | Area Urbana |        | 80                   |                    |                 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La Part.IIa n.805 deriva dalla part.IIa n.442;

Si rileva che nel Regolamento di Supercondominio del Complesso Edilizio del 30.12.1997 (Rif: All. doc.) in premessa si definisce che l'area di pertinenza del complesso immobiliare è la part.IIa 383 sub.1.

#### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La Part.IIa n.806 deriva dalla part.IIa n.442;

Si rileva che nel Regolamento di Supercondominio del Complesso Edilizio del 30.12.1997 (Rif: All. doc.) in premessa si definisce che l'area di pertinenza del complesso immobiliare è la part.IIa 383 sub.1.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385,

386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La Part.IIa n.809 deriva dalla part.IIa n.445;

Si rileva che nel Regolamento di Supercondominio del Complesso Edilizio del 30.12.1997 (Rif: All. doc.) in premessa si definisce che l'area di pertinenza del complesso immobiliare è la part.IIa 383 sub.1.

---

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La Part.IIa n.810 deriva dalla part.IIa n.445;

Si rileva che nel Regolamento di Supercondominio del Complesso Edilizio del 30.12.1997 (Rif: All. doc.) in premessa si definisce che l'area di pertinenza del complesso immobiliare è la part.IIa 383 sub.1.

---

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La Part.IIa n.813 deriva dalla part.IIa n.446;

Si rileva che nel Regolamento di Supercondominio del Complesso Edilizio del 30.12.1997 (Rif: All. doc.) in premessa si definisce che l'area di pertinenza del complesso immobiliare è la part.IIa 383 sub.1.

---

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

Si rileva che nel Regolamento di Supercondominio del Complesso Edilizio del 30.12.1997 (Rif: All. doc.) in premessa si definisce che l'area di pertinenza del complesso immobiliare è la part.IIa 383 sub.1.

---

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

Si rileva che nel Regolamento di Supercondominio del Complesso Edilizio del 30.12.1997 (Rif: All. doc.) in premessa si definisce che l'area di pertinenza del complesso immobiliare è la part.IIa 383 sub.1.

## **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.lle n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

Si rileva che nel Regolamento di Supercondominio del Complesso Edilizio del 30.12.1997 (Rif: All. doc.) in premessa si definisce che l'area di pertinenza del complesso immobiliare è la part.lla 383 sub.1.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

#### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

#### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

#### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

#### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

#### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n.11198 del 18/04/2017 che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è tenuto in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è tenuto in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è tenuto in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è tenuto in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è tenuto in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è tenuto in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è tenuto in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è tenuto in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 15** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'atto del sopralluogo il fondo è utilizzato come parcheggio auto ad uso dei residenti; Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

### **BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'atto del sopralluogo il fondo è utilizzato come parcheggio auto ad uso dei residenti; Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

### **BENE N° 17** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'atto del sopralluogo il fondo è utilizzato come parcheggio auto ad uso dei residenti; Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

### **BENE N° 18** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'atto del sopralluogo il fondo è utilizzato come parcheggio auto ad uso dei residenti; Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

### **BENE N° 20** - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'atto del sopralluogo il fondo è utilizzato come parcheggio auto ad uso dei residenti; Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'atto del sopralluogo il fondo è utilizzato come parcheggio auto ad uso dei residenti;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'atto del sopralluogo il fondo è utilizzato come parcheggio auto ad uso dei residenti;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare è libera;

All'atto del sopralluogo il fondo è utilizzato come parcheggio auto ad uso dei residenti;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |             | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                                               |             | Registrazione        |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                               |             | Cassino              | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

#### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                                       | Proprietà   | Atti                 |            |               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al<br><b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società   |            |               |             |
|                                               |             | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |             | Iadecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                               |             | Trascrizione         |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |             | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                                               |             | Registrazione        |            |               |             |
|                                               |             | Presso               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                               |             | Cassino              | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                              |             | Registrazione      |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |             | Cassino            | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

#### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                              |             | Registrazione      |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |             | Cassino            | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i

beni erano censiti al Fg.22 part.Ile 247, 248 e 249)

Fg 22 part.Ila n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.Ila n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.Ila n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                              |             | Registrazione      |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |             | Cassino            | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.Ile n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.Ile 247, 248 e 249)

Fg 22 part.Ila n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.Ila n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare

definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                              |             | Registrazione      |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |             | Cassino            | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                                    | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|--------------------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al <b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                                            |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                            |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                                            |             | Trascrizione       |            |               |             |
|                                            |             | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                            |             | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                                            |             | Registrazione      |            |               |             |
|                                            |             | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                            |             | Cassino            | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |      |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |      |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

|               |                      |            |           |            |
|---------------|----------------------|------------|-----------|------------|
|               | ladecola<br>Giacinto | 13/03/1991 | 17885     | 2520       |
| Trascrizione  |                      |            |           |            |
|               | Presso               | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|               | Frosinone            | 04/04/1991 | 6439      | 5729       |
| Registrazione |                      |            |           |            |
|               | Presso               | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|               | Cassino              | 15/03/1991 | 279       |            |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIle n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio ladecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIle 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

**Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

**Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310



**Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/09/2016

Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020

Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

**Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/09/2016

Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020

Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

**Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- ✓ **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**  
Trascritto a Frosinone il 14/01/1992  
Reg. gen. 1475 - Reg. part. 1402
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310



**Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- ✓ **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**  
Trascritto a Frosinone il 14/01/1992  
Reg. gen. 1475 - Reg. part. 1402
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310



**Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- ✓ **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**  
Trascritto a Frosinone il 14/01/1992  
Reg. gen. 1475 - Reg. part. 1402
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310



## **Annotazione a trascrizione**

### **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120



## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.lla n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.lla n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.lla n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

### **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.lla n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

### **BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.lla n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

### **BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.lla n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

### **BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.lla n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

### **BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.lla n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.IIle n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La part.IIa n.805 deriva dalla part.IIa n. 442.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.IIle n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La part.IIa n.806 deriva dalla part.IIa n. 442.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.IIle n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La part.IIa n.809 deriva dalla part.IIa n. 445.

**BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.II n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La part.II n.810 deriva dalla part.II n. 445.

---

**BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.II n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La part.II n.813 deriva dalla part.II n. 446.

---

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.II n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

---

**BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.II n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

---

**BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLLO N.2**

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.lla n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)



## LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2



### DESCRIZIONE

---

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.lla n.815, Qualità/Classe FU da Accertare, Superficie mq 3.265,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL ;

**La superficie effettiva dell'area è pari a circa mq. 2322.00. La parte residuale è area di sedime e pertinenza di un edificio scolastico.**

Il fondo è in parte asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2; E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma poligonale irregolare; Giacenza pianeggiante; Incolto, è tenuto in buono stato di conservazione ed in discreto stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) estratto di mappa;

#### TITOLARITÀ

---



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

· (-----) SRL ; (Proprietà 1/1)

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

· (-----) SRL ; (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

---

Confina Catastalmente a nord con la part.Illa n.380, ad ovest con la part.Illa n.383, a sud con le part.Ille n.252, n.390 e n.391, ad est con la part.Illa n.2770 e n.2771 stesso foglio salvo altri.

**Nello stato di fatto ad est confina con un'area di sedime e pertinenza di un edificio scolastico che non è censito sulle mappe catastali.**



#### CONSISTENZA

---



| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno edificabile                   | 2322,00 mq       | 2322,00 mq       | 1,00         | 2322,00 mq               | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 2322,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 2322,00 mq               |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**La superficie effettiva dell'area è pari a circa mq. 2322,00.**

**La parte residuale è area di sedime e pertinenza di un edificio scolastico.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà     | Dati catastali                                                                                 |
|------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 20/04/1996 al 30/09/2021 | (-----) SRL ; | Catasto Terreni<br>Fg. 84, Part. 815<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 3265 |

Generata a seguito di frazionamento - TIPO MAPPALE del 20/04/1996 in atti dal 20/04/1996 (n. 1697.1/1996)

sono variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 383, 384, 385, 386

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                 |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-----------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                 |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità         | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                   | 815   |      |       |                     | FU da Accertare |        | 3265                 |                    |                 |          |

### Corrispondenza catastale

La planimetria del lotto non è conforme allo stato dei luoghi.

**La superficie effettiva dell'area è pari a circa mq. 2.322,00.**

**La parte residuale, pari a circa mq. 943,00, è area di sedime e pertinenza di un edificio scolastico.**

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

---

**Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella mappa catastale in quanto parte dell'unità immobiliare è area di sedime e pertinenza di un edificio scolastico non censito.**

**E' necessario pertanto, procedere al rilievo topografico del lotto, e quindi all'aggiornamento della mappa catastale eseguendo il frazionamento del lotto.**

Nel corso dei sopralluoghi è stato eseguito un rilievo metrico dell'area residuale al solo fine di determinarne il probabile valore di mercato.

Il rilievo metrico, sebbene condotto in maniera accurata, è stato eseguito con una fettuccia metrica, pertanto i valori rilevati potrebbero essere suscettibili di qualche variazione rispetto a quelli risultanti da un rilievo topografico eseguito con l'ausilio di strumento GPS.

Di conseguenza anche il probabile valore di mercato potrebbe essere suscettibile di variazione.

Il rilievo eseguito è riprodotto nell'elaborato allegato. (Rif. All Planimetrie)



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

All'atto del sopralluogo il fondo è incolto, è tenuto in buono stato di conservazione ed in discreto stato di manutenzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

Su parte dell'unità immobiliare insiste un edificio scolastico la sua area di pertinenza.

La parte residuale è libera;

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |             | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |             | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                              |             | Registrazione      |            |               |             |
|                              |             | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |             | Cassino            | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIe 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare

C.T.U. - Ing. Lucio Giovannone, via Bartolone 17, 03033 Arpino (FR), tel. 366-355.69.19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- ✓ **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio**  
Trascritto a Frosinone il 17/03/2016  
Reg. gen. 4428 - Reg. part. 3309
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 23/09/2016  
Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288
- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/12/2020  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### Annotazione a trascrizione

- ✓ **Restrizione di Beni**  
Iscritto a Frosinone il 29/01/2021  
Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.IIIe n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Risulta sulla C.E. n. 1393 del 28.02.92 e sulle successive concessioni in variante, che i terreni interessati dall'intervento sono:

Fg 84 part.IIIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440 e 441.

Risulta nella scheda urbanistica riprodotta sulla tav. 2 allegata alla suddetta C.E. che:

la superficie disposizione dell'intervento è pari a mq. 5.927,27;

area coperta realizzabile è pari a mq 1.185,45;

area coperta di progetto è pari a mq 1.185,34;

La superficie catastale delle particelle è la seguente:

part.lla n. 382 = mq. 55,00

part.lla n. 383 = mq. 4.950,00

part.lla n. 440 = mq. 75,00

part.lla n. 441 = mq. 80,00

part.lla n. 805 = mq. 4,00 (ex 442)

part.lla n. 806 = mq. 76,00 (ex 442)

part.lla n. 809 = mq. 135,00 (ex 445)

part.lla n. 810 = mq. 240,00 (ex 445)

part.lla n. 812 = mq. 12,00 (ex 446)

part.lla n. 813 = mq. 23,00 (ex 446)

TOTALE = mq. 5.650,00

Pertanto la quota asservita residuale, che grava sulla part.lla n.815 è pari a mq. 277,27;

Ne consegue che la superficie edificabile, relativa alla part.lla n.815, è pari a mq. 2.044,73;

(in base al Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif.All. doc.) la part.lla n.815 risulta ricompresa in in zona B1 zona estensiva)



## LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ✓ **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

### DESCRIZIONE

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.812, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 12,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL ;;

Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2; Di forma rettangolare regolare; Giacenza in leggero declivio; Interamente pavimentato in battuto di cemento; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno risulta ricompreso in zona B1 - zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente;

**Nello stato di fatto non è nella disponibilità dell'esecutato in quanto è percorso di accesso alla pubblica strada della confinante unità immobiliare censita con la part.IIIa n.439: E'parte dell'area recintata della suddetta unità immobiliare e l'accesso è inibito dal un cancello posto sul fronte strada;**

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

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

- ✓ (-----) SRL ; (Proprietà 1/1)

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

- ✓ (-----) SRL ; (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Confina a nord con la part.IIIa n.378, ad ovest con via Sferracavallo, a sud con le part.IIIe n.810, n.813 e n.809, ad est con la part.IIIa n.439 stesso foglio salvo altri.

### CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|

|                                       |          |          |      |          |        |  |
|---------------------------------------|----------|----------|------|----------|--------|--|
| Terreno edificabile                   | 12,00 mq | 12,00 mq | 1,00 | 12,00 mq | 0,00 m |  |
| Totale superficie convenzionale:      |          |          |      | 12,00 mq |        |  |
| Incidenza condominiale:               |          |          |      | 0,00     | %      |  |
| Superficie convenzionale complessiva: |          |          |      | 12,00 mq |        |  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali                                                                                      |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>13/03/1991</b> al <b>16/01/1996</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 446<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 35 |
| Dal <b>16/01/1996</b> al <b>04/05/2021</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 812<br>Qualità FU da Accertare<br>Superficie (ha are ca) 12 |
| Dal <b>04/05/2021</b> al <b>30/09/2021</b> | (-----) SRL | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 84, Part. 812<br>Qualità Area Urbana<br>Superficie (ha are ca) 12     |

L'unità immobiliare deriva dalla particella n. 446 per FRAZIONAMENTO del 16/01/1996 in atti dal 16/01/1996 (n. 126.4/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 446

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 84 particella 813

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 84                   | 812   |      |       |                     | Area Urbana |        | 12                   |                    |                 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Si rileva che la superficie planimetrica del lotto non è congruente la superficie catastale indicata nella visura.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.



### **PRECISAZIONI**

---

L'unità immobiliare è asservita al Complesso Immobiliare realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992 e successive varianti. Sui titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti: Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La Part.IIa n.812 deriva dalla part.IIa n.446;

**Nello stato di fatto non è nella disponibilità dell'esecutato in quanto è percorso di accesso alla pubblica strada dell'unità immobiliare confinante, censita con la part.IIa n.439; E' parte dell'area recintata della suddetta unità immobiliare; L'accesso è inibito da un cancello posto sul fronte strada;**

**Si rileva infine che la superficie planimetrica del lotto non è congruente la superficie catastale indicata nella visura**

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

Non è stata trovata documentazione tecnico progettuale relativa ai sotto servizi ed alla loro ubicazione all'interno del lotto; Pertanto non si può escludere la presenza di sottoservizi interessanti l'area in oggetto;

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è sottoposta alle disposizioni del titolo II D.Leg.vo n.42 del 22.01.2004 lett h, uso civico; (Rif. All. doc.ne)

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

All'atto del sopralluogo il fondo è interamente pavimentato in battuto di cemento ed è tenuto in buono stato di conservazione.



### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.**

**L'unità immobiliare è occupata da terzi senza titolo;**

**Il fondo è utilizzato come percorso di accesso alla pubblica strada dall'unità immobiliare**

C.T.U. - Ing. Lucio Giovannone, via Bartolone 17, 03033 Arpino (FR), tel. 366-355.69.19

**confinante:**

Valore locativo del bene pignorato: Si rimanda alla relativa scheda di stima.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà     | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|---------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 13/03/1991 al 30/09/2021 | (-----) SRL ; | Fusione di Società |            |               |             |
|                              |               | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |               | Iadecola Giacinto  | 13/03/1991 | 17885         | 2520        |
|                              |               | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |               | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |               | Frosinone          | 04/04/1991 | 6439          | 5729        |
|                              |               | Registrazione      |            |               |             |
|                              |               | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |               | Cassino            | 15/03/1991 | 279           |             |

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.

I terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio (Fg.84 part.IIle n. 382, 383, 384, 385, 386, 390, 440, 441, 442, 445 e 446) sono pervenuti alla (-----) SRL per di atto di fusione con la (-----) SRL già (-----) SRL rogato dal Notaio Iadecola in Cassino in data 13.03.1991 Rep n. 17885 Racc. n.2520, Registrato a Cassino il 15.03.1991 al n.279 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 04.04.1991 Reg. Gen.n.6439 Reg. Part.n.5729;

Alla (-----) SRL già (-----) SRL i suddetti beni erano pervenuti: (N.B. nel vecchio catasto i beni erano censiti al Fg.22 part.IIle 247, 248 e 249)

Fg 22 part.IIa n. 247: atto notaio Petrarcone del 03.07.1954 Rep. n. 14602

Fg 22 part.IIa n. 248: Con decreto n. 2359 del 02/02/1952 vengono dichiarati di pubblica utilità i lavori di ampliamento dello stabilimento di (-----) SRL, con decreto di espropriazione n.33386 del 18.10.1952 il prefetto di Frosinone autorizza la (-----) SRL ad occupare definitivamente i beni di proprietà di (-----) di (-----).

Fg 22 part.IIa n. 249: Con Atto di Compravendita del 01.11.1949 Rep Gen n.11508 Racc n.7207 rogato da Silvestro Golini Petrarcone la (-----) SRL acquista la part. n. 249 da (-----) in qualità di procuratore della moglie (-----).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/09/2016

Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020

Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### **Annotazione a trascrizione**

- **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Rif All. doc.) che gli immobili siti in Cassino, in catasto al Fg n.84 part.IIe n. 805, 806, 809, 810, 812, 813, 815, 382, 440, 441 risultano ricompresi in zona B1 zona estensiva, regolamentati, per l'edificazione, dall'art 15 N.T.A.;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è asservito al Complesso Edilizio realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

Sui suddetti titoli abilitativi alla realizzazione dell'opera risulta che i terreni asserviti all'intervento sono i seguenti:

Fg 84 part.IIe n. 382, 383, 384, 385, 386/p, 440, 441, 442, 445, 446; (Rif. All. Plan)

La part.IIa n.812 deriva dalla part.IIa n. 446.

## BENI NON LOTTIZZATI

- ✓ **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone snc
- ✓ **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone snc

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAZONE SNC**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

#### **BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAZONE SNC**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) estratto di mappa;

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAZONE SNC**

---

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

- ✓ (-----) SRL ; (Proprietà 1/1)

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

- ✓ (-----) SRL ; (Proprietà 1/1)

#### **BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAZONE SNC**

---

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

- ✓ (-----) SRL ; (Proprietà 1/1)

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

- ✓ (-----) SRL ; (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

#### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAZONE SNC**

---

Confina a nord ed ad ovest con il sub.19 (atrio e vano scala), a sud con il sub.20 (area di corte comune), ad est con il sub.1 e con il sub.2 salvo altri.



**BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

Confina a nord con il sub.3, ad ovest a sud ed ad est con il sub.19 (atrio e vano scala) salvo altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Sala Riunioni                         | 16,45 mq         | 18,24 mq         | 1,00         | 18,24 mq                 | 2,40 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 18,24 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 18,24 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Vano Contatori                        | 5,49 mq          | 6,24 mq          | 1,00         | 6,24 mq                  | 2,40 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 6,24 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 6,24 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

| Periodo                      | Proprietà                        | Dati catastali                                                                                                                                           |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 22/03/2004 al 09/11/2015 | (-----) SRL<br>COMUNE DI CASSINO | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 36, Part. 645, Sub. 17, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 1,5<br>Superficie catastale 18<br>Rendita € 100,71 |



|                                            |                                  |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                                  | Piano T                                                                                                                                                             |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/09/2021</b> | (-----) SRL<br>COMUNE DI CASSINO | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 36, Part. 645, Sub. 17, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 1,5<br>Superficie catastale 18<br>Rendita € 100,71<br>Piano T |

Unità immobiliare costituita in data 22/03/2004 protocollo n. FR0043462 in atti dal 22/03/2004 COSTITUZIONE (n. 882.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

| Periodo                                    | Proprietà                        | Dati catastali                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>22/03/2004</b> al <b>09/11/2015</b> | (-----) SRL<br>COMUNE DI CASSINO | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 36, Part. 645, Sub. 18, Zc. 1<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 5<br>Rendita € 21,43<br>Piano T                           |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>30/09/2021</b> | (-----) SRL<br>COMUNE DI CASSINO | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 36, Part. 645, Sub. 18, Zc. 1<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 5<br>Superficie catastale 6<br>Rendita € 21,43<br>Piano T |

Unità immobiliare costituita in data 22/03/2004 protocollo n. FR0043462 in atti dal 22/03/2004 COSTITUZIONE (n. 882.1/2004)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| ,                       | 36     | 645   | 17   | 1                   | A2        | 3      | 1,5         | 18                   | 100,71  | T     |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAZONE SNC**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| ,                       | 36     | 645   | 18   | 1                   | C2        | 7      | 5           | 6                    | 21,43   | T     |          |

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso del sopralluogo, e la planimetria catastale esistente, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **PRECISAZIONI**

##### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAZONE SNC**

L'unità immobiliare è una SALA RIUNIONI di uso comune ubicata al Piano Terra;

Nella descrizione dei subalterni è catastalmente censita come BENE COMUNE CENSIBILE, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI, CON DIRITTO ALLA CORTE COMUNE AL PIANO TERRA, ATRIO E VANO SCALA CON ASCENSORE DAL P. T. AL P.4 SUB.19 E 20.

##### **BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAZONE SNC**

L'unità immobiliare è un LOCALE TECNICO, VANO CONTATORI di uso comune ubicata al Piano Terra;

Nella descrizione dei subalterni è catastalmente censita come BENE COMUNE CENSIBILE, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI, CON DIRITTO ALLA CORTE COMUNE AL PIANO TERRA, ATRIO E VANO SCALA CON ASCENSORE DAL P. T. AL P.4 SUB 19 E 20

#### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

La pareti ed il soffitto sono in intonacati e tinteggiati; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di medie dimensioni; Lo stato di conservazione appare buono; Non necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in legno tamburato del tipo a battente; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, è condominiale ed è in esercizio;

**BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

La pareti sono in muratura a faccia vista; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio; Lo stato di conservazione appare buono; Non necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in legno tamburato del tipo a battente; Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona.

L'impianto elettrico è del tipo civile a vista, è condominiale ed è in esercizio;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI  
CIVICI

---

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

**BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

---

A conclusione dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cassino, e dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo e/o livello.

STATO DI  
OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAONE SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAONE SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNAONE SNC**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                                                      |            |               |             |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/12/2002 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Convenzione per la costituzione del Diritto di Superficie |            |               |             |
|                              |             | Rogante                                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Michele Fragnoli                                          | 21/12/2002 | 72/02         |             |
|                              |             | Trascrizione                                              |            |               |             |
|                              |             | Presso                                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone                                                 | 17/01/2003 | 832           | 672         |
|                              |             | 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con la Suddetta convenzione la (-----) SRL acquisisce la proprietà superficiaria dell'area "Nb6" assegnata in esecuzione della Del. C.C. n.65 del 10.11.2000; L'area è censita al Fg n.36 part.IIe n. 643, 645 e 648.

Sull'area la Società si impegna a realizzare n. 16 alloggi di tipo economico popolare.

#### **BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                                                      |            |               |             |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/12/2002 al 30/09/2021 | (-----) SRL | Convenzione per la costituzione del Diritto di Superficie |            |               |             |
|                              |             | Rogante                                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |             | Michele Fragnoli                                          | 21/12/2002 | 72/02         |             |
|                              |             | Trascrizione                                              |            |               |             |
|                              |             | Presso                                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |             | Frosinone                                                 | 17/01/2003 | 832           | 672         |
|                              |             | 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 invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con la Suddetta convenzione la (-----) SRL acquisisce la proprietà superficiaria dell'area "Nb6" assegnata in esecuzione della Del. C.C. n.65 del 10.11.2000; L'area è censita al Fg n.36 part.IIe n. 643, 645 e 648.

Sull'area la Società si impegna a realizzare n. 16 alloggi di tipo economico popolare.

#### **FORMALITÀ**

#### **PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/09/2016

Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020

Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### **Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

- ✓ **Restrizione dei Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/04/2009

Reg. gen. 10854 - Reg. part. 1291



## **BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/09/2016

Reg. gen. 14992 - Reg. part. 11288

- ✓ **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/12/2020

Reg. gen. 17933 - Reg. part. 13310

### **Annotazione a trascrizione**

- ✓ **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/01/2021

Reg. gen. 1237 - Reg. part. 120

- ✓ **Restrizione dei Beni**

Iscritto a Frosinone il 29/04/2009

Reg. gen. 10854 - Reg. part. 1291



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

---

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'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n.2810 del 20.12.2002, e successiva D.I.A. n. 167 del 10.12.2003;



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



L'immobile, nel suo stato di fatto, è conforme al titolo edilizio assentito.

**BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA IANNACONE SNC**

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'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n.2810 del 20.12.2002, e successiva D.I.A. n. 167 del 10.12.2003;

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

L'immobile, nel suo stato di fatto, è conforme al titolo edilizio assentito.



## STIMA e FORMAZIONE LOTTI

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 1

### Bene N° 3 - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.64, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 21,00, Superficie catastale mq 25,00, Rendita €.114,96, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL ;; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30. La superficie netta è pari a circa mq 21,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 23,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 64, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.200,00

Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 22.700,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 19.200,00;

| Identificativo corpo                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Garage<br>Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2 | 22,93 mq                 | 0,00 €/mq       | € 19.200,00        | 100,00           | € 19.200,00 |
| Valore di stima:                                           |                          |                 |                    |                  | € 19.200,00 |

**Valore finale di stima: € 19.200,00**



## LOTTO 2

### Bene N° 4 - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.77, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 52,00, Superficie catastale mq 59,00, Rendita €.284,67, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica poligonale irregolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30. La superficie netta è pari a circa mq 54,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 58,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 77, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 51.700,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 57.700,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 51.700,00;

| Identificativo corpo                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Garage Cassino (FR) - Via | 57,58 mq                 | 0,00 €/mq       | € 51.700,00        | 100,00           | € 51.700,00 |
| Sferracavallo n.2                     |                          |                 |                    |                  |             |
| Valore di stima:                      |                          |                 |                    |                  | € 51.700,00 |

**Valore finale di stima: € 51.700,00**



## LOTTO 3

### **Bene N° 5** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.83, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 14,00, Superficie catastale mq 15,00, Rendita €.76,64, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30. La superficie netta è pari a circa mq 14,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 15,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 83, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.100,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 14.600,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 12.100,00;

| Identificativo corpo                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 5 - Garage<br>Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2 | 15,10 mq                 | 0,00 €/mq       | € 12.100,00        | 100,00           | € 12.100,00 |
| Valore di stima:                                           |                          |                 |                    |                  | € 12.100,00 |

**Valore finale di stima: € 12.100,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 4

### **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.84, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 16,00, Superficie catastale mq 17,00, Rendita €87,59, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30. La superficie netta è pari a circa mq 16,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 17,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 84, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.400,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 16.600,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 13.400,00;

| Identificativo corpo                                    | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 6 - Garage Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2 | 16,88 mq                 | 0,00 €/mq       | € 13.400,00        | 100,00           | € 13.400,00 |
| Valore di stima:                                        |                          |                 |                    |                  | € 13.400,00 |

**Valore finale di stima: € 13.400,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 5

### **Bene N° 7 - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2**

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.86, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 12,00, Superficie catastale mq 14,00, Rendita €.65,69, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30. La superficie netta è pari a circa mq 12,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 13,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 86, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.300,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 12.600,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 10.300,00;

| Identificativo corpo                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 7 -<br>Garage<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 13,04 mq                 | 0,00 €/mq       | € 10.300,00        | 100,00           | € 10.300,00 |
| Valore di stima:                                                 |                          |                 |                    |                  | € 10.300,00 |

**Valore finale di stima: € 10.300,00**



## LOTTO 6

- ✓ **Bene N° 8** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2  
Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.III n.383 sub.87, Cat. C/6 (...autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 26,00, Superficie catastale mq 29,00, Rendita €.142,34, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,30. La superficie netta è pari a circa mq 25,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 27,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 87, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 23.300,00

Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 26.900,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 23.300,00;

| Identificativo corpo                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 8 -<br>Garage<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 27,08 mq                 | 0,00 €/mq       | € 23.300,00        | 100,00           | € 23.300,00 |
| Valore di stima:                                                 |                          |                 |                    |                  | € 23.300,00 |

**Valore finale di stima: € 23.300,00**



## LOTTO 7

### **Bene N° 9 - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2**

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.88, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 31,00, Superficie catastale mq 35,00, Rendita €.169,71, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35. La superficie netta è pari a circa mq 29,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 32,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 88, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 26.700,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 31.400,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 26.700,00;

| Identificativo corpo                                    | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 9 - Garage Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2 | 31,70 mq                 | 0,00 €/mq       | € 26.700,00        | 100,00           | € 26.700,00 |
| Valore di stima:                                        |                          |                 |                    |                  | € 26.700,00 |

**Valore finale di stima: € 26.700,00**



## LOTTO 8

### **Bene N° 10** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.89, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 46,00, Superficie catastale mq 50,00, Rendita €.251,82, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica poligonale irregolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35. La superficie netta è pari a circa mq 43,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 46,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 89, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 42.100,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 47.400,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 42.100,00;

| Identificativo corpo                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 10 - Garage Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2 | 46,35 mq                 | 0,00 €/mq       | € 42.100,00        | 100,00           | € 42.100,00 |
| Valore di stima:                                         |                          |                 |                    |                  | € 42.100,00 |

**Valore finale di stima: € 42.100,00**



## LOTTO 9

### **Bene N° 11** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.90, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 35,00, Superficie catastale mq 37,00, Rendita €.191,61, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35. La superficie netta è pari a circa mq 34,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 36,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 89, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 32.100,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 36.800,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 32.100,00;

| Identificativo corpo                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 11 -<br>Garage<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 36,00 mq                 | 0,00 €/mq       | € 32.100,00        | 100,00           | € 32.100,00 |
| Valore di stima:                                                  |                          |                 |                    |                  | € 32.100,00 |

**Valore finale di stima: € 32.100,00**



## LOTTO 10

### **Bene N° 12** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.91, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 36,00, Superficie catastale mq 38,00, Rendita €.197,08, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35. La superficie netta è pari a circa mq 35,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 37,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 91, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 33.300,00

Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 38.200,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 33.300,00;

| Identificativo corpo                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 12 - Garage<br>Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2 | 37,41 mq                 | 0,00 €/mq       | € 33.300,00        | 100,00           | € 33.300,00 |
| Valore di stima:                                            |                          |                 |                    |                  | € 33.300,00 |

**Valore finale di stima: € 33.300,00**

## LOTTO 11

### **Bene N° 13** - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.94, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 15,00, Superficie catastale mq 16,00, Rendita €.82,12, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35. La superficie netta è pari a circa mq 14,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 16,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.800,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 15.700,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 12.800,00;

| Identificativo corpo                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 13</b> -<br>Garage<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 15,93 mq                 | 0,00 €/mq       | € 12.800,00        | 100,00           | € 12.800,00 |
| Valore di stima:                                                         |                          |                 |                    |                  | € 12.800,00 |

**Valore finale di stima: € 12.800,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 12

### **Bene N° 14 - Garage ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2**

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.84, part.IIIa n.383 sub.99, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 7, Consistenza catastale mq 22,00, Superficie catastale mq 24,00, Rendita €.120,44, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio composto da una piastra di basamento sulla quale emergono tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'accesso alla pubblica strada, si realizza per mezzo di una rampa che raccorda al piano stradale un percorso interno di accesso ai garage. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di buone dimensioni, di forma planimetrica rettangolare regolare privo di aperture finestrate, e con porta basculante in lamiera zincata. L'altezza libera è pari a circa mt 2,35. La superficie netta è pari a circa mq 21,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 23,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; **L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 99, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 20.400,00  
Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 23.900,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 20.400,00;

| Identificativo corpo                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 14 -</b><br>Garage<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 23,27 mq                 | 0,00 €/mq       | € 20.400,00        | 100,00           | € 20.400,00 |
| Valore di stima:                                                         |                          |                 |                    |                  | € 20.400,00 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 20.400,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 13

---

• **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIa n.805, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 4,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 805, Qualità Area Urbana L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 600,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 600,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 600,00;

• **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIa n.806, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 76,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordata sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 806, Qualità Area Urbana L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 11.400,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 11.400,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 11.400,00;

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2  
Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.809, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 135,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 809, Qualità Area Urbana L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 20.300,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 20.300,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 20.300,00;

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2  
Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.810, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 240,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 810, Qualità Area Urbana L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 36.000,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 36.000,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 36.000,00;

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2  
Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.813, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 23,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo

n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 812, Qualità Area Urbana L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 3.500,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad € 3.500,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad € 3.500,00;

• **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.382, Qualità/Classe Area Fab Dim, Superficie mq 55,00, R.D. n.d., R.A. n.d., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL ; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 382, Qualità Area Fab DM L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 8.300,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad € 8.300,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad € 8.300,00;

• **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.440, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 75,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 440, Qualità Area Urbana L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 11.300,00

Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 11.300,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 11.300,00;

**Bene N° 24** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2  
Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.III n.441, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 80,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2. E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma rettangolare regolare; Giacenza pianeggiante; Interamente pavimentato in conglomerato bituminoso, bordato sul confine di proprietà da una siepe di recinzione; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 441, Qualità Area Urbana L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 12.000,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 12.000,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 12.000,00;

| Identificativo corpo                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 15</b> -<br>Terreno<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 4,00 mq                  | 0,00 €/mq       | € 600,00           | 100,00           | € 600,00    |
| <b>Bene N° 16</b> -<br>Terreno<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 76,00 mq                 | 0,00 €/mq       | € 11.400,00        | 100,00           | € 11.400,00 |
| <b>Bene N° 17</b> -<br>Terreno<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 135,00 mq                | 0,00 €/mq       | € 20.300,00        | 100,00           | € 20.300,00 |
| <b>Bene N° 18</b> -<br>Terreno<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 240,00 mq                | 0,00 €/mq       | € 36.000,00        | 100,00           | € 36.000,00 |
| <b>Bene N° 20</b> -<br>Terreno<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 23,00 mq                 | 0,00 €/mq       | € 3.500,00         | 100,00           | € 3.500,00  |
| <b>Bene N° 22</b> -<br>Terreno                                            | 55,00 mq                 | 0,00 €/mq       | € 8.300,00         | 100,00           | € 8.300,00  |

|                                                                           |          |           |             |        |              |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|--------|--------------|
| Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2                                   |          |           |             |        |              |
| <b>Bene N° 23 -</b><br>Terreno<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 75,00 mq | 0,00 €/mq | € 11.300,00 | 100,00 | € 11.300,00  |
| <b>Bene N° 24 -</b><br>Terreno<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 80,00 mq | 0,00 €/mq | € 12.000,00 | 100,00 | € 12.000,00  |
| Valore di stima:                                                          |          |           |             |        | € 103.400,00 |

**Valore finale di stima: € 103.400,00**

## LOTTO 14

- ✓ **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2  
Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.815, Qualità/Classe FU da Accertare, Superficie mq 3.265,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; La superficie effettiva dell'area è pari a circa mq. 2322,00. **La parte residuale è area di sedime e pertinenza di un edificio scolastico.** Il fondo è in parte asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2; E' parte di un'area recintata che comprende, oltre all'area di sedime e pertinenza del complesso edilizio, anche altri terreni; Intercluso; Di forma poligonale irregolare; Giacenza pianeggiante; Incolto, è tenuto in buono stato di conservazione ed in discreto stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 815, Qualità FU da Accertare L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 892.100,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 892.100,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 892.100,00;

| Identificativo corpo                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 21</b> -<br>Terreno<br>Cassino (FR) - Via<br>Sferracavallo n.2 | 2322,00 mq               | 0,00 €/mq       | € 892.100,00       | 100,00           | € 892.100,00 |
| Valore di stima:                                                          |                          |                 |                    |                  | € 892.100,00 |

**Valore finale di stima: € 892.100,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 15

• **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2

Terreno sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Sferracavallo n.2, censito in Catasto Terreni al Foglio n.84, part.IIIa n.812, Qualità/Classe Area Urbana, Superficie mq 12,00, R.D. n.d., R.A. nd., di piena proprietà in capo alla Soc. (-----) SRL; Il fondo è asservito al complesso edilizio di via Sferracavallo n.2; Di forma rettangolare regolare; Giacenza in leggero declivio; Interamente pavimentato in battuto di cemento; Complessivamente è in buono stato di conservazione ed in buono stato di manutenzione. Il terreno risulta ricompreso in zona B1 - zona estensiva, dello strumento urbanistico attuativo vigente; **Nello stato di fatto non è nella disponibilità dell'esecutato in quanto è percorso di accesso alla pubblica strada della confinante unità immobiliare censita con la part.IIIa n.439; E'parte dell'area recintata della suddetta unità immobiliare e l'accesso è inibito dal un cancello posto sul fronte strada**; Identificato al catasto Terreni - Fg. 84, Part. 812, Qualità Area Urbana L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.800,00 Il metodo di stima utilizzato, le motivazioni, e le specifiche modalità condotte per la determinazione del probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif. All. Schede di stima) Il valore di stima dell'immobile al lordo delle decurtazioni è pari ad €. 1.800,00; Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari ad €. 1.800,00;

| Identificativo corpo                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 19 - Terreno Cassino (FR) - Via Sferracavallo n.2 | 12,00 mq                 | 0,00 €/mq       | € 1.800,00         | 100,00           | € 1.800,00 |
| Valore di stima:                                          |                          |                 |                    |                  | € 1.800,00 |

**Valore finale di stima: € 1.800,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## BENI NON LOTTIZZATI

---

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone snc  
Locale destinato a sala riunioni sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Iannacone snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.36, part.III n.645 sub.17, Cat A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza catastale 1,5 vani, Superficie catastale mq 18, Rendita €.100,71, con diritto di proprietà per l'area in capo a Comune di Cassino (Fr) c.f.8000310607 e concessionario del diritto di superficie in capo alla Soc. (-----) SRL ; L'immobile è censito come bene comune a tutti i subalterni. Ubicato al piano terreno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di forma rettangolare regolare di superficie netta pari a circa mq 16,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n.2810 del 20.12.2002, e successiva D.I.A. n. 167 del 10.12.2003; L'unità immobiliare risulta conforme al titolo assentito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 645, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  
- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Cassino (FR) - Via Iannacone snc  
Locale tecnico destinato a vano contatori sito nel Comune di Cassino (Fr), in area urbana, in via Iannacone snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.36, part.III n.645 sub.18, Cat C/2 (magazzini, locali deposito), Classe 7, Consistenza catastale mq 5, Superficie catastale mq 6, Rendita €.21,43, con diritto di proprietà per l'area in capo a Comune di Cassino (Fr) c.f.8000310607 e concessionario del diritto di superficie in capo alla Soc. (-----) SRL; L'immobile è censito come bene comune a tutti i subalterni. Ubicato al piano terreno di un fabbricato di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico di forma rettangolare regolare di superficie netta pari a circa mq 6,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n.2810 del 20.12.2002, e successiva D.I.A. n. 167 del 10.12.2003; L'unità immobiliare risulta conforme al titolo assentito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 645, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala quanto segue:

**BENE 1** : l'unità immobiliare è una sala per riunioni condominiali ed è catastalmente censita come bene comune a tutti i subalterni;

**BENE 2** : l'unità immobiliare è un locale tecnico (vano contatori) ed è catastalmente censita come bene comune a tutti i subalterni;

**BENE 19** : l'unità immobiliare non è nella disponibilità dell'esecutato in quanto è percorso di accesso alla pubblica strada della confinante unità immobiliare censita con la part.lla n.439; Fa parte dell'area recintata della suddetta unità immobiliare il cui accesso è inibito dal un cancello posto sul fronte strada; La superficie planimetrica del lotto non è congruente la superficie catastale indicata nella visura

## COMMENTO ALLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni contenute nella relazione del CTP e la consultazione dei suoi relativi allegati *(tra l'altro già in possesso del CTU dall'inizio dell'attività peritale, e nuovamente forniti tramite le "Osservazioni alla CTU e richiesta chiarimenti")* anche se non espressamente citati, non sono in grado di modificare l'elaborato provvisorio del CTU e le relative conclusioni. Definitivamente, il CTU **CONFERMA** l'elaborato provvisorio già inviato alle parti.

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

Cassino, li 27/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lucio Giovannone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it