
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giangrande Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2016 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Codice fiscale: 00121930606

PRESSO AVV. LUIGI ATREI GAROFALO - PIAZZA LABRIOLA N. 37

03043 - CASSINO (FR)

contro

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	5
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	6
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	6
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	8
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	9
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	10
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	12
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	14
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	16
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	16

Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	17
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	17
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	19
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	20
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	23
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	24
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	28
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	30
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	31
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	32
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	33
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	34
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	35
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo.....	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	36
Stima / Formazione lotti	36
Riserve e particolarità da segnalare	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto Unico	40

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2016 del R.G.E.....	42
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 356.140,76	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	44
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	44
Bene N° 2 - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo	45
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	46

INCARICO

All'udienza del 11/07/2016, il sottoscritto Arch. Giangrande Massimo, con studio in Viale della Libertà - 81040 - Rocca d'Evandro (CE), email giomas3@alice.it, PEC massimo.giangrande@archiworldpec.it, Tel. 0776 23 205, Fax 0776 23 205, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

Ampio locale con destinazione di progetto a deposito, attualmente in corso di costruzione, in Zona Agricola ubicato al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con struttura in c.a.

All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia).

Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Appartamento di civile abitazione in Zona Agricola ubicato al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con struttura in c.a.

All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia).

L'accesso alla scala di collegamento a questo piano (primo piano) avviene tramite il portico ad Est del Bene n.1.

Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

Ampio locale con destinazione di progetto a deposito, attualmente in corso di costruzione, in Zona Agricola ubicato al piano interrato di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ed uno entro terra con struttura in c.a.

All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia).

Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO TERRA**

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA
SNC, PIANO PRIMO**

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

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO INTERRATO**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO TERRA**

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dalle visure catastali gli esecutati risultano in comunione legale dei beni come confermato dal sig. in sede di sopralluogo.

Dall'atto di acquisto rogato dal notaio Turchetta Paolo di Pontecorvo del 14/05/2003, Rep. n.36242, Racc. n.10291 gli stessi risultano in separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dalle visure catastali gli esecutati risultano in comunione legale dei beni come confermato dal sig. in sede di sopralluogo.

Dall'atto di acquisto rogato dal notaio Turchetta Paolo di Pontecorvo del 14/05/2003, Rep. n.36242, Racc. n.10291 gli stessi risultano in separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dalle visure catastali gli esecutati risultano in comunione legale dei beni come confermato dal sig. in sede di sopralluogo.

Dall'atto di acquisto rogato dal notaio Turchetta Paolo di Pontecorvo del 14/05/2003, Rep. n.36242, Racc. n.10291 gli stessi risultano in separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

I confini sono i seguenti:

Nord: mapp. 103

Ovest e Sud: mapp. 517

Est: stradina privata

salvo altri.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

I confini sono i seguenti:

Nord: mapp. 103

Ovest e Sud: mapp. 517

Est: stradina privata

salvo altri.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

I confini sono i seguenti:

Nord: mapp. 103

Ovest e Sud: mapp. 517

Est: stradina privata

salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito derrate alimentari	178,51 mq	196,50 mq	0,60	117,90 mq	2,77 m	Terra
Cortile (quota 33%)	299,00 mq	299,00 mq	0,02	5,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				123,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima è stata attribuita la relativa incidenza della corte comune.

L'immobile risulta, in particolare, mancante degli infissi della pavimentazione e delle finiture delle pareti. Il soffitto è risultato approssimativamente coibentato con fogli di polistirolo a vista.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,58 mq	123,81 mq	1,00	123,81 mq	2,90 m	Primo
Terrazza	63,24 mq	63,24 mq	0,15	9,49 mq	0,00 m	Primo
Balcone	27,53 mq	27,53 mq	0,25	6,88 mq	0,00 m	Primo
Cortile (quota 33%)	299,00 mq	299,00 mq	0,02	5,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				146,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima è stata attribuita la relativa incidenza della corte comune.

L'immobile risulta, in particolare, mancante di adeguate ringhiere ai balconi ed alla rampa della scala.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	234,21 mq	256,72 mq	0,40	102,35 mq	2,52 m	Interrato
Cortile (quota 33%)	299,00 mq	299,00 mq	0,02	5,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				108,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima è stata attribuita la relativa incidenza della corte comune.

L'immobile risulta, in particolare, mancante degli infissi della pavimentazione e delle finiture di pareti e soffitto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 11/06/2002		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 516 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11 55 Reddito agrario € 5,97
Dal 11/06/2002 al 27/06/2002		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516 Categoria F3 Piano T-1
Dal 14/05/2003 al 04/11/2016		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516 Categoria F3 Superficie catastale 11 55 Piano T-1
Dal 05/04/2017 al 11/04/2017		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516, Sub. 2 Categoria F3 Piano T

Sono risultate mancanti vulture catastali intermedie.

Le intestazioni catastali intermedie non corrispondono alle intestazioni ipotecarie.

Dal riscontro con le visure ipotecarie i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

L'ultima variazione è stata eseguita dal sottoscritto CTU previa autorizzazione del Tribunale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32

Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 11/06/2002		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 516 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11 55 Reddito agrario € 5,97
Dal 11/06/2002 al 27/06/2002		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516 Categoria F3 Piano T-1
Dal 14/05/2003 al 04/11/2016		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516 Categoria F3 Superficie catastale 11 55 Piano T-1
Dal 05/04/2017 al 11/04/2017		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 469,98 Piano 1

Sono risultate mancanti vulture catastali intermedie.

Le intestazioni catastali intermedie non corrispondono alle intestazioni ipotecarie.

Dal riscontro con le visure ipotecarie i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

L'ultima variazione è stata eseguita dal sottoscritto CTU previa autorizzazione del Tribunale.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO INTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 18/07/1991		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 179 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25 80 Reddito agrario € 13,32
Dal 18/07/1991 al 11/06/2002		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 516 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11 55 Reddito agrario € 5,97
Dal 11/06/2002 al 27/06/2002		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516 Categoria F3 Piano T-1
Dal 14/05/2003 al 04/11/2016		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516 Categoria F3 Superficie catastale 11 55 Piano T-1
Dal 05/04/2017 al 11/04/2017		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 516, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1

Sono risultate mancanti volture catastali intermedie.

Le intestazioni catastali intermedie non corrispondono alle intestazioni ipotecarie.

Dal riscontro con le visure ipotecarie i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

L'ultima variazione è stata eseguita dal sottoscritto CTU previa autorizzazione del Tribunale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	516	2		C					T		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (inserimento in mappa) ed alla descrizione presente nell'atto di pignoramento. Nell'elaborato planimetrico e nella visura catastale è risultato un errore in quanto risultano indicati solo il piano terra ed il primo piano, risultando così non indicato l'esistente piano interrato. Abbiamo provveduto a segnalare tale errore all'Agenzia delle Entrate in data 22/01/2017 che ha riscontrato negativamente, richiedendo la procedura completa di variazione.

Il sottoscritto, previa autorizzazione del Tribunale del 01/03/2017, ha quindi provveduto alla necessaria variazione catastale con l'invio del 04/04/2017, registrato il 05/04/2017 (v. Allegati).

Descrizione catastale attuale: Comune di Cassino, Foglio 49, mapp.516 Sub 2: UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE, PER FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO MAPP.516.

(Con diritti sulla corte comune:Sub 1: BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUBB 2-3 4, PER FRAZIONAMENTO E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE DELL'ORIGINARIO MAPP.516).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	516	3		A2	3	7 vani	137 mq (123 mq escluse aree scoperte)	469,98	1		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (inserimento in mappa) ed alla descrizione presente nell'atto di pignoramento. Nell'elaborato planimetrico e nella visura catastale è risultato un errore in quanto risultano indicati solo il piano terra ed il primo piano, risultando così non indicato l'esistente piano interrato. Abbiamo provveduto a segnalare tale errore all'Agenzia delle Entrate in data 22/01/2017 che ha riscontrato negativamente, richiedendo la procedura completa di variazione.

Il sottoscritto, previa autorizzazione del Tribunale del 01/03/2017, ha quindi provveduto alla necessaria variazione catastale con l'invio del 04/04/2017, registrato il 05/04/2017 (v. Allegati).

Descrizione catastale attuale: Comune di Cassino, Foglio 49, mapp.516 Sub 3: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON SCALA ESTERNA E TERRAZZO AD USO ESCLUSIVO PER FRAZIONAMENTO E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE DELL'ORIGINARIO MAPP.516.

(Con diritti sulla corte comune: Sub 1: BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUBB 2-3 4, PER FRAZIONAMENTO E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE DELL'ORIGINARIO MAPP.516).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	516	4		C					S1		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (inserimento in mappa) ed alla descrizione presente nell'atto di pignoramento. Nell'elaborato planimetrico e nella visura catastale è risultato un errore in quanto risultano indicati solo il piano terra ed il primo piano, risultando così non indicato l'esistente piano interrato. Abbiamo provveduto a segnalare tale errore all'Agenzia delle Entrate in data 22/01/2017 che ha riscontrato negativamente, richiedendo la procedura completa di variazione.

Il sottoscritto, previa autorizzazione del Tribunale del 01/03/2017, ha quindi provveduto alla necessaria variazione catastale con l'invio del 04/04/2017, registrato il 05/04/2017 (v. Allegati).

Descrizione catastale attuale: Comune di Cassino, Foglio 49, mapp.516 Sub 4: UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE, PER FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO MAPP.516.

(Con diritti sulla corte comune: Sub 1: BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUBB 2-3 4, PER FRAZIONAMENTO E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE DELL'ORIGINARIO MAPP.516).

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO TERRA**

L'immobile si trova in uno stato conservativo al di sotto della media in ragione della sua vetustà in quanto all'aspetto esterno. Esso risulta mancante degli infissi, dei pavimenti e delle rifiniture interne.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA
SNC, PIANO PRIMO**

L'immobile si trova in uno stato conservativo al di sotto della media in ragione della sua vetustà in quanto all'aspetto esterno.

L'unità è risultata internamente in buono stato di conservazione e ben mantenuto, salvo la mancata installazione delle persiane e la mancanza di idonei parapetti ai balconi ed alla scala esterna.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO INTERRATO**

L'immobile si trova in uno stato conservativo al di sotto della media in ragione della sua vetustà. L'unità è risultata mancante di finiture interne, infissi e pavimenti. La rampa di accesso all'interrato è risultata invasa dalla vegetazione. Le finestre a "bocca di lupo" previste in progetto sono risultate solo predisposte ed attualmente chiuse con paretine in forati di laterizio.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO TERRA**

L'immobile nel suo complesso (beni nn.1,2,3) si compone di tre unità potenzialmente indipendenti eccezion fatta per la corte comune (Sub 1) che in caso di successivo frazionamento dei beni costituenti l'attuale lotto unico dovrà restare comune per consentire l'accesso e l'uso delle singole unità.

Per l'accesso all'appartamento del primo piano (Bene n.2) è necessario transitare nel portico di Est relativo al presente bene.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA
SNC, PIANO PRIMO**

L'immobile nel suo complesso (beni nn.1,2,3) si compone di tre unità potenzialmente indipendenti eccezion fatta per la corte comune (Sub 1) che in caso di successivo frazionamento dei beni costituenti l'attuale lotto unico dovrà restare comune per consentire l'accesso e l'uso delle singole unità.

In tal caso sarà necessario conservare il diritto di passaggio nel portico ad Est del Bene n.1 per poter accedere alla scala di accesso del presente bene.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO INTERRATO**

L'immobile nel suo insieme si compone di tre unità potenzialmente indipendenti eccezion fatta per la corte comune (Sub 1) che in caso di successivo frazionamento dei tre beni costituenti l'attuale lotto unico dovrà restare comune per consentire l'accesso e l'adeguato uso delle singole unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

Dalle ricerche effettuate non sono risultate censo, livello e usi civici gravanti sull'immobile.

Risulta costituita servitù coattiva a favore del Demanio dello Stato, ramo Bonifiche sul mapp.179 F.49 (da cui è scaturito il mapp.516 oggetto della presente) in forza di atto amministrativo emesso dal Presidente della Giunta Regione Lazio Repertorio 162 del 29/01/1993.

V. Nota di trascrizione Registro generale n. 13458, Registro particolare n. 10519 del 09/09/1994.

(V. Pag. 36, n.82-4)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Dalle ricerche effettuate non sono risultate censo, livello e usi civici gravanti sull'immobile.

Risulta costituita servitù coattiva a favore del Demanio dello Stato, ramo Bonifiche sul mapp.179 F.49 (da cui è scaturito il mapp.516 oggetto della presente) in forza di atto amministrativo emesso dal Presidente della Giunta Regione Lazio Repertorio 162 del 29/01/1993.

V. Nota di trascrizione Registro generale n. 13458, Registro particolare n. 10519 del 09/09/1994.

(V. Pag. 36, n.82-4)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

Dalle ricerche effettuate non sono risultate censo, livello e usi civici gravanti sull'immobile.

Risulta costituita servitù coattiva a favore del Demanio dello Stato, ramo Bonifiche sul mapp.179 F.49 (da cui è scaturito il mapp.516 oggetto della presente) in forza di atto amministrativo emesso dal Presidente della Giunta Regione Lazio Repertorio 162 del 29/01/1993.

V. Nota di trascrizione Registro generale n. 13458, Registro particolare n. 10519 del 09/09/1994.

(V. Pag. 36, n.82-4)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

Si tratta dell'intero piano terra di un edificio isolato libero su tutti i lati con struttura in c.a. costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato.

L'unità è risultata in parte intonacata ma priva di pavimenti, di infissi ed impianti.

L'altezza interna netta è risultata di m.2,77.

Strutture verticali ed orizzontali sono realizzate in c.a. I solai sono in laterocemento.

Parte del piano terra è coperto dalla terrazza annessa al primo piano.

L'intero fabbricato fruisce di una corte di pertinenza di mq.1155 circa che depurata della superficie del fabbricato conduce ad una superficie libera di circa mq.899.

La sosta degli autoveicoli avviene all'aperto sulla detta area.

L'unità è dotata di un ampio porticato sui fronti ed Est e Sud . Per l'accesso al piano superiore è necessario transitare nel porticato di Est.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Si tratta dell'intero primo piano di un edificio isolato libero su tutti i lati con struttura in c.a. con due piani fuori terra ed un piano interrato.

L'altezza interna netta è risultata di m.2,90.

Strutture verticali ed orizzontali sono realizzate in c.a. I solai sono in laterocemento.

La copertura del piano è a falde con manto di copertura in tegole.

Pareti interne ed esterne sono realizzate con blocchi di laterizio forati di vario spessore.

Attualmente l'alloggio è destinato ad abitazione della famiglia dell'esecutato. Esso risulta quasi completo con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento funzionanti; le acque reflue sono convogliate in una fossa tipo Imhoff. Risultano installati gli infissi interni in laminato. Per quanto agli infissi esterni risultano installate le invetriate in alluminio, mancano ancora le persiane la cui installazione è solo predisposta. L'alloggio è dotato di portoncino d'ingresso corazzato.

L'accesso al piano è costituito da una scala esterna in c.a. dotata di un parapetto provvisorio che trova imbocco dal portico ad Est del piano terra (Bene n.1). I balconi non risultano sufficientemente protetti: esiste un muretto in c.a. di circa cm.50 di altezza ma manca un necessario parapetto di idonea altezza.

L'intero fabbricato fruisce di una corte di pertinenza di mq.1155 circa che depurata della superficie del fabbricato conduce ad una superficie libera di circa mq.899.

La sosta degli autoveicoli avviene all'aperto sulla detta area.

Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti. Al momento del sopralluogo il riscaldamento era realizzato mediante una stufa a legna collegata all'impianto a termosifoni. E' stata anche rilevata la presenza di una caldaia a GPL non attiva al momento del sopralluogo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

Si tratta dell'intero piano interrato di un edificio isolato libero su tutti i lati con struttura in c.a. con due piani fuori terra ed un piano interrato.

La rampa di accesso al piano interrato risulta in parte invasa da terreno trasportato dalle acque meteoriche. Il piano è risultato completamente al rustico e privo degli infissi, finiture interne, pavimenti ed impianti.

L'altezza interna netta è risultata di m.2,52.

Strutture verticali ed orizzontali sono realizzate in c.a. I solai sono in laterocemento.

L'intero fabbricato fruisce di una corte di pertinenza comune ai tre beni costituenti il lotto unico formato di mq.1155 circa che depurata della superficie del fabbricato conduce ad una superficie libera di circa mq.899.

La sosta degli autoveicoli avviene all'aperto sulla detta area.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato ed utilizzato dal debitore (.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato dal debitore () che ha dichiarato di utilizzarlo, quale unico appartamento posseduto, con la propria famiglia.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato ed utilizzato dal debitore ().

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1991		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Errico Maurizio di Arce	18/07/1991	22346	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/1991	12605	10700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1991		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Errico Maurizio di Arce	18/07/1991	22346	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/1991	12604	10699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2000		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/09/2003	17944	13129
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Turchetta Paolo di Pontecorvo	14/05/2003	36242	10291

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	29/05/2003	9183	6196
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	23/05/2003	756	Serie 1/V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B.: LE FORMALITA' SOPRA RIPORTATE SI RIFERISCONO TUTTE AL BENE PIGNORATO NEL SUO INSIEME PRIMA DEL FRAZIONAMENTO OPERATO DALLO SCRIVENTE C.T.U. PER CUI ESSE SI TROVERANNO IDENTICAMENTE RIPORTATE PER I BENI NN. 1,2,3 FORMANTI IL LOTTO UNICO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA PER ADERENZA ALLA STRUTTURA DELLA RELAZIONE GENERATA DAL SISTEMA INFORMATICO.

NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE IL TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AD . SI DEDUCE L'INIZIALE PIENA PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO ALLA STESSA (IN DATA ANTERIORE AL 18/07/1991) DALLE SUCCESSIVE DONAZIONI DI 1/2 DEL BENE A FAVORE DI E DEL 18/07/1991 E DI 1/2 DELLO STESSO A FAVORE DI IN DATA 18/04/2000.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1991		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Errico Maurizio di Arce	18/07/1991	22346	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/1991	12604	10699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1991		Donazione accettata			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Errico Maurizio di Arce	18/07/1991	22346	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/1991	12605	10700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2000		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/09/2003	17944	13129
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Turchetta Paolo di Pontecorvo	14/05/2003	36242	10291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/05/2003	9183	6196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	23/05/2003	756	Serie 1/V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B.: LE FORMALITA' SOPRA RIPORTATE SI RIFERISCONO TUTTE AL BENE PIGNORATO NEL SUO INSIEME PRIMA DEL FRAZIONAMENTO OPERATO DALLO SCRIVENTE C.T.U. PER CUI ESSE SI TROVERANNO IDENTICAMENTE RIPORTATE PER I BENI NN. 1,2,3 FORMANTI IL LOTTO UNICO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA PER ADERENZA ALLA STRUTTURA DELLA RELAZIONE GENERATA DAL SISTEMA INFORMATICO.

NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE IL TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AD . SI DEDUCE L'INIZIALE PIENA PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO ALLA STESSA (IN DATA ANTERIORE AL 18/07/1991) DALLE SUCCESSIVE DONAZIONI DI 1/2 DEL BENE A FAVORE DI DEL 18/07/1991 E DI 1/2 DELLO STESSO A FAVORE DI IN DATA 18/04/2000.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1991		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Errico Maurizio di Arce	18/07/1991	22346	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/1991	12604	10699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1991		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Errico Maurizio di Arce	18/07/1991	22346	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/07/1991	12605	10700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2000		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/09/2003	17944	13129
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2003	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Turchetta Paolo di Pontecorvo	14/05/2003	36242	10291
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/05/2003	9183	6196
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Cassino	23/05/2003	756	Serie 1/V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B.: LE FORMALITA' SOPRA RIPOSTATE SI RIFERISCONO TUTTE AL BENE PIGNORATO NEL SUO INSIEME PRIMA DEL FRAZIONAMENTO OPERATO DALLO SCRIVENTE C.T.U. PER CUI ESSE SI TROVERANNO IDENTICAMENTE RIPOSTATE PER I BENI NN. 1,2,3 FORMANTI IL LOTTO UNICO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA PER ADERENZA ALLA STRUTTURA DELLA RELAZIONE GENERATA DAL SISTEMA INFORMATICO.

NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE IL TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AD . SI DEDUCE L'INIZIALE PIENA PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO ALLA STESSA (IN DATA ANTERIORE AL 18/07/1991) DALLE SUCCESSIVE DONAZIONI DI 1/2 DEL BENE A FAVORE DI DEL 18/07/1991 E DI 1/2 DELLO STESSO A FAVORE DI IN DATA 18/04/2000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/02/2005
Reg. gen. 3444 - Reg. part. 1239
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.
Contro
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: TURCHETTA PAOLO
Data: 10/02/2005
N° repertorio: 39135
N° raccolta: 11218
Note: 1) IL TASSO D'INTERESSE, SARA' VARIABILE E PAGABILE IN VIA POSTICIPATA, CON CONTEGGIO GIORNI 365/365, E DETERMINATO COME SOMMA DI: A) UNA QUOTA FISSA A TITOLO DI INTERMEDIAZIONE A FAVORE DELLA BANCA PARI A 2,25 (DUE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI; B) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO (T.U.R.) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA -ATTUALMENTE PARI AL 2,00% (DUE VIRGOLA ZEROZERO PER CENTO) O DA QUEL DIVERSO PARAMETRO SOSTITUTIVO DEL TUR CHE VERRA' STABILITO AI SENSI DEL D.LGS 24/6/1998 N. 213; 2) IN CASO DI VARIAZIONE DEI PARAMETRI SOPRA INDICATI, SARA' VARIATO IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALMENTE INNANZI DETERMINATO CON DECORRENZA CHE VIENE FISSATA AL PRIMO GIORNO DEL SEMESTRE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI E' INTERVENUTA LA VARIAZIONE CONSIDERANDO PER SEMESTRE IL 1B GENNAIO ED IL 1B LUGLIO DI OGNI ANNO. 3) GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASIPREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DI CUI AL PUNTO 1 (UNO). TALE TASSO, IN CASO DI SUA APPLICAZIONE, NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO E, PERTANTO, OVE FOSSE SUPERIORE, DOVRA' INTENDERSI CONVENUTO ENTRO TALE LIMITE. 4) L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA DEL COMMA PRECEDENTE, DALGIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 1) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMOCOMMA T.U. - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA,TELEGRAMMA, TELEX O TELEFAX ALLA BANCA. IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SARA' DESTINATO AD ABITAZIONE ED E' COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ 1155.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01
Iscritto a Frosinone il 10/09/2007
Reg. gen. 25652 - Reg. part. 6931

Quota: 1/1

Importo: € 7.367,34

A favore di EQUITALIA FROSINONE S.P.A.

Contro

Capitale: € 3.683,67

Note: RELATIVAMENTE A QUESTA FORMALITA' RISULTA ANNOTATA LA SEGUENTE CANCELLAZIONE TOTALE (LA NOTA E' STATA RIPORTATA PER COMPLETEZZA): Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 28/05/2008 Registro particolare n. 1689 Registro generale n. 12121 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 30/05/2016

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 6642

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. LUIGI ATREI GAROFALO ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO IN CASSINO ALLA PIAZZA LABRIOLA N. 37. SI INTENDE SOTTOSCRIVERE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SUL FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE, COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE, IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 1155; CON TUTTE LE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI, NULLA ESCLUSO.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta ad euro 294,00 per la cancellazione del pignoramento e euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria. La cancellazione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

N.B.: LE FORMALITA' SOPRA RIPORTATE SI RIFERISCONO TUTTE AL BENE PIGNORATO NEL SUO INSIEME (PRIMA DEL FRAZIONAMENTO OPERATO DALLO SCRIVENTE C.T.U.). ESSE SONO IDENTICAMENTE RIPORTATE PER I BENI ORA DISTINTI DAI NN. 1,2,3 E FORMANTI IL LOTTO UNICO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA. CIO' IN ADERENZA ALLA STRUTTURA DELLA RELAZIONE GENERATA DAL SISTEMA INFORMATICO.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/02/2005
Reg. gen. 3444 - Reg. part. 1239
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.
Contro
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: TURCHETTA PAOLO
Data: 10/02/2005
N° repertorio: 39135
N° raccolta: 11218
Note: 1) IL TASSO D'INTERESSE, SARA' VARIABILE E PAGABILE IN VIA POSTICIPATA, CON CONTEGGIO GIORNI 365/365, E DETERMINATO COME SOMMA DI: A) UNA QUOTA FISSA A TITOLO DI INTERMEDIAZIONE A FAVORE DELLA BANCA PARI A 2,25 (DUE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI; B) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO (T.U.R.) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA -ATTUALMENTE PARI AL 2,00% (DUE VIRGOLA ZEROZERO PER CENTO) O DA QUEL DIVERSO PARAMETRO SOSTITUTIVO DEL TUR CHE VERRA' STABILITO AI SENSI DEL D.LGS 24/6/1998 N. 213; 2) IN CASO DI VARIAZIONE DEI PARAMETRI SOPRA INDICATI, SARA' VARIATO IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALMENTE INNANZI DETERMINATO CON DECORRENZA CHE VIENE FISSATA AL PRIMO GIORNO DEL SEMESTRE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI E' INTERVENUTA LA VARIAZIONE CONSIDERANDO PER SEMESTRE IL 1B GENNAIO ED IL 1B LUGLIO DI OGNI ANNO. 3) GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASIPREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DI CUI AL PUNTO 1 (UNO). TALE TASSO, IN CASO DI SUA APPLICAZIONE, NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO E, PERTANTO, OVE FOSSE SUPERIORE, DOVRA' INTENDERSI CONVENUTO ENTRO TALE LIMITE. 4) L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA DEL COMMA PRECEDENTE, DALGIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 1) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMOCOMMA T.U. - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA,TELEGRAMMA, TELEX O TELEFAX ALLA BANCA. IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SARA' DESTINATO AD ABITAZIONE ED E' COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ 1155.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01
Iscritto a Frosinone il 10/09/2007
Reg. gen. 25652 - Reg. part. 6931

Quota: 1/1

Importo: € 7.367,34

A favore di EQUITALIA FROSINONE S.P.A.

Contro

Capitale: € 3.683,67

Note: RELATIVAMENTE A QUESTA FORMALITA' RISULTA ANNOTATA LA SEGUENTE CANCELLAZIONE TOTALE (LA NOTA E' STATA RIPORTATA PER COMPLETEZZA): Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 28/05/2008 Registro particolare n. 1689 Registro generale n. 12121 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 30/05/2016

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 6642

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro

Note: LA BANCA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. LUIGI ATREI GAROFALO ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO IN CASSINO ALLA PIAZZA LABRIOLA N. 37. SI INTENDE SOTTOSCRIVERE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SUL FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE, COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE, IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 1155; CON TUTTE LE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI, NULLA ESCLUSO.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta ad euro 294,00 per la cancellazione del pignoramento e euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria. La cancellazione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

N.B.: LE FORMALITA' SOPRA RIPORTATE SI RIFERISCONO TUTTE AL BENE PIGNORATO NEL SUO INSIEME (PRIMA DEL FRAZIONAMENTO OPERATO DALLO SCRIVENTE C.T.U.). ESSE SONO IDENTICAMENTE RIPORTATE PER I BENI ORA DISTINTI DAI NN. 1,2,3 E FORMANTI IL LOTTO UNICO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA. CIO' IN ADERENZA ALLA STRUTTURA DELLA RELAZIONE GENERATA DAL SISTEMA INFORMATICO.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Frosinone il 15/02/2005
Reg. gen. 3444 - Reg. part. 1239
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.
Contro
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: TURCHETTA PAOLO
Data: 10/02/2005
N° repertorio: 39135
N° raccolta: 11218
Note: 1) IL TASSO D'INTERESSE, SARA' VARIABILE E PAGABILE IN VIA POSTICIPATA, CON CONTEGGIO GIORNI 365/365, E DETERMINATO COME SOMMA DI: A) UNA QUOTA FISSA A TITOLO DI INTERMEDIAZIONE A FAVORE DELLA BANCA PARI A 2,25 (DUE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI; B) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO (T.U.R.) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA -ATTUALMENTE PARI AL 2,00% (DUE VIRGOLA ZEROZERO PER CENTO) O DA QUEL DIVERSO PARAMETRO SOSTITUTIVO DEL TUR CHE VERRA' STABILITO AI SENSI DEL D.LGS 24/6/1998 N. 213; 2) IN CASO DI VARIAZIONE DEI PARAMETRI SOPRA INDICATI, SARA' VARIATO IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALMENTE INNANZI DETERMINATO CON DECORRENZA CHE VIENE FISSATA AL PRIMO GIORNO DEL SEMESTRE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI E' INTERVENUTA LA VARIAZIONE CONSIDERANDO PER SEMESTRE IL 1B GENNAIO ED IL 1B LUGLIO DI OGNI ANNO. 3) GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASIPREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DI CUI AL PUNTO 1 (UNO). TALE TASSO, IN CASO DI SUA APPLICAZIONE, NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO E, PERTANTO, OVE FOSSE SUPERIORE, DOVRA' INTENDERSI CONVENUTO ENTRO TALE LIMITE. 4) L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA DEL COMMA PRECEDENTE, DALGIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 1) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMOCOMMA T.U. - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA,TELEGRAMMA, TELEX O TELEFAX ALLA BANCA. IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SARA' DESTINATO AD ABITAZIONE ED E' COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ 1155.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01
Iscritto a Frosinone il 10/09/2007
Reg. gen. 25652 - Reg. part. 6931
Quota: 1/1
Importo: € 7.367,34
A favore di EQUITALIA FROSINONE S.P.A.

Contro

Capitale: € 3.683,67

Note: RELATIVAMENTE A QUESTA FORMALITA' RISULTA ANNOTATA LA SEGUENTE CANCELLAZIONE TOTALE (LA NOTA E' STATA RIPORTATA PER COMPLETEZZA) Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 28/05/2008 Registro particolare n. 1689 Registro generale n. 12121 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 30/05/2016

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 6642

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro

Note: LA BANCA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. LUIGI ATREI GAROFALO ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO IN CASSINO ALLA PIAZZA LABRIOLA N. 37. SI INTENDE SOTTOSCRIVERE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SUL FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE, COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE, IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 1155; CON TUTTE LE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI, NULLA ESCLUSO.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta ad euro 294,00 per la cancellazione del pignoramento e euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria. La cancellazione beni di ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale, comporterebbe un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

N.B.: LE FORMALITA' SOPRA RIPORTATE SI RIFERISCONO TUTTE AL BENE PIGNORATO NEL SUO INSIEME (PRIMA DEL FRAZIONAMENTO OPERATO DALLO SCRIVENTE C.T.U.). ESSE SONO IDENTICAMENTE RIPORTATE PER I BENI ORA DISTINTI DAI NN. 1,2,3 E FORMANTI IL LOTTO UNICO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA. CIO' IN ADERENZA ALLA STRUTTURA DELLA RELAZIONE GENERATA DAL SISTEMA INFORMATICO.

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO TERRA**

Secondo il vigente strumento urbanistico il fabbricato risulta ubicato in Zona E Agricola di tipo B, regolamentata dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione:

ART.33

“Le zone E ad esclusiva destinazione agricola. Per abitazione l'indice di edificabilità fondiaria e' di max 0,03 mc/mq. per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc/mq.

E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire servizi igienici (wc, cucina) sempre con rispetto delle distanze di cui appresso.

Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000.-

Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni dei edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per cento fino ad una superficie max copertura di mq 3000 e altezza max di ml.10,00.

E' consentita concessione singola.

Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole d'obbligo.

L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda.

La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate”.

Che dagli elaborati grafici del Piano Paesistico sopra richiamato le aree medesime non ricadono in zona di vincolo paesistico ai sensi dell'art. I lett.c) della L. 431/1985.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Secondo il vigente strumento urbanistico il fabbricato risulta ubicato in Zona E Agricola di tipo B, regolamentata dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione:

ART.33

“Le zone E ad esclusiva destinazione agricola. Per abitazione l'indice di edificabilità fondiaria e' di max 0,03 mc/mq. per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc/mq.

E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire

servizi igienici (wc, cucina) sempre con rispetto delle distanze di cui appresso.

Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000.-

Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni dei edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per cento fino ad una superficie max copertura di mq 3000 e altezza max di ml.10,00.

E' consentita concessione singola.

Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole d'obbligo.

L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda.

La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate".

Che dagli elaborati grafici del Piano Paesistico sopra richiamato le aree medesime non ricadono in zona di vincolo paesistico ai sensi dell'art. I lett.c) della L. 431/1985.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

Secondo il vigente strumento urbanistico il fabbricato risulta ubicato in Zona E Agricola di tipo B, regolamentata dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione:

ART.33

"Le zone E ad esclusiva destinazione agricola. Per abitazione l'indice di edificabilità fondiaria e' di max 0,03 mc/mq. per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc/mq.

E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire servizi igienici (wc, cucina) sempre con rispetto delle distanze di cui appresso.

Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000.-

Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni dei edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per cento fino ad una superficie max copertura di mq 3000 e altezza max di ml.10,00.

E' consentita concessione singola.

Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole d'obbligo.

L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda.

La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate".

Che dagli elaborati grafici del Piano Paesistico sopra richiamato le aree medesime non ricadono in zona di vincolo paesistico ai sensi dell'art. I lett.c) della L. 431/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

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 non risulta agibile.

Il fabbricato nel suo insieme (Beni nn.1,2, e 3) risulta essere dotato di alcuni titoli abilitativi edilizi:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.1601 del 12/10/1993 del comune di Cassino;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.1861 del 24/02/1996 del comune di Cassino;

In ultimo il Permesso di Costruire in sanatoria n.3091 del 18/06/2005 del comune di Cassino (FR)(pratica edilizia n.108/S.U.E./2004. Dai riscontri effettuati sulla base di tale Permesso non sono emerse difformità oltre le tolleranze previste dalla legge regionale. Unica eccezione è la chiusura mediante un infisso della veranda del primo piano (Bene n.2) indicata col n.10 negli allegati grafici di mq. 7,97 netti ed alcune modesta modifiche interne. Abbiamo per questo stimato un costo per la sua regolarizzazione di €. 3.000,00 - incluso forfetariamente in percentuale della voce "deprezzamento".

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A parte la citata chiusura della veranda mediante un infisso e le modeste modifiche interne, non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo utilizzato per la verifica di conformità.

Tali modifiche possono essere agevolmente rimosse ripristinando la configurazione di progetto, ovvero sanate in quanto realizzabili in forza della legge regione Lazio 11 Agosto 2009, n. 21 come modificata ed integrata dalla Legge Regionale Lazio n. 10/2011.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

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.

Il fabbricato nel suo insieme (Beni nn.1,2, e 3) risulta essere dotato di alcuni titoli abilitativi edilizi:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.1601 del 12/10/1993 del comune di Cassino;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.1861 del 24/02/1996 del comune di Cassino;

In ultimo il Permesso di Costruire in sanatoria n.3091 del 18/06/2005 del comune di Cassino (FR)(pratica edilizia n.108/S.U.E./2004. Dai riscontri effettuati sulla base di tale Permesso non sono emerse difformità oltre le tolleranze previste dalla legge regionale. Unica eccezione è la chiusura mediante un infisso della veranda del primo piano (Bene n.2) indicata col n.10 negli allegati grafici di mq. 7,97 netti ed alcune modesta modifiche interne. Abbiamo per questo stimato un costo per la sua regolarizzazione di €. 3.000,00 - incluso forfetariamente in percentuale della voce "deprezzamento".

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A parte la citata chiusura della veranda mediante un infisso e le modeste modifiche interne, non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo utilizzato per la verifica di conformità.

Tali modifiche possono essere agevolmente rimosse ripristinando la configurazione di progetto, ovvero sanate in quanto realizzabili in forza della legge regione Lazio 11 Agosto 2009, n. 21 come modificata ed integrata dalla Legge Regionale Lazio n. 10/2011.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

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.

Il fabbricato nel suo insieme (Beni nn.1,2, e 3) risulta essere dotato di alcuni titoli abilitativi edilizi:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.1601 del 12/10/1993 del comune di Cassino;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n.1861 del 24/02/1996 del comune di Cassino;

In ultimo il Permesso di Costruire in sanatoria n.3091 del 18/06/2005 del comune di Cassino (FR)(pratica edilizia n.108/S.U.E./2004. Dai riscontri effettuati sulla base di tale Permesso non sono emerse difformità oltre le tolleranze previste dalla legge regionale. Unica eccezione è la chiusura mediante un infisso della veranda del primo piano (Bene n.2) indicata col n.10 negli allegati grafici di mq. 7,97 netti ed alcune modesta modifiche interne. Abbiamo per questo stimato un costo per la sua regolarizzazione di €. 3.000,00 - incluso forfetariamente in percentuale della voce "deprezzamento".

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A parte la citata chiusura della veranda mediante un infisso e le modeste modifiche interne, non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo utilizzato per la verifica di conformità.

Tali modifiche possono essere agevolmente rimosse ripristinando la configurazione di progetto, ovvero sanate in quanto realizzabili in forza della legge regione Lazio 11 Agosto 2009, n. 21 come modificata ed integrata dalla Legge Regionale Lazio n. 10/2011.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si tratta di immobile condominiale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si tratta di immobile condominiale.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO INTERRATO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si tratta di immobile condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Nonostante l'immobile sia costituito da tre unità immobiliari potenzialmente fruibili autonomamente, al momento non si è reputato di costituire distinti lotti tenendo conto delle destinazioni delle unità (sostanzialmente a servizio dell'alloggio del primo piano), della ridotta larghezza della strada di accesso e dell'ubicazione del fabbricato, sfavorevoli ad un utilizzo autonomo dei piani terra e interrato.

Nella variazione catastale autorizzata dal Tribunale abbiamo comunque frazionato l'immobile in tre distinte unità in ragione della reale separazione degli accessi e delle diverse destinazioni d'uso.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra
Ampio locale con destinazione di progetto a deposito, attualmente in corso di costruzione, in Zona Agricola ubicato al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 2, Categoria C
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 154.850,00
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo
Appartamento di civile abitazione in Zona Agricola ubicato al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). L'accesso alla scala di collegamento a questo piano (primo piano) avviene tramite il portico ad Est del Bene n.1. Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 182.700,00
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato
Ampio locale con destinazione di progetto a deposito, attualmente in corso di costruzione, in

Zona Agricola ubicato al piano interrato di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ed uno entro terra con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 4, Categoria C
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 135.412,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra	123,88 mq	1.250,00 €/mq	€ 154.850,00	100,00	€ 154.850,00
Bene N° 2 - Fabbricato Civile Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo	146,16 mq	1.250,00 €/mq	€ 182.700,00	100,00	€ 182.700,00
Bene N° 3 - Deposito Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato	108,33 mq	1.250,00 €/mq	€ 135.412,50	100,00	€ 135.412,50
				Valore di stima:	€ 472.962,50

Valore di stima: € 472.962,50

Deprezzamento del 24,70 %

Valore finale di stima: € 356.140,76

IMPORTO DI STIMA LORDO € 472.962,50

DAL VALORE LORDO DETERMINATO SONO STATE ESEGUITE LE SEGUENTI DECURTAZIONI:

1	DEPREZZAMENTO PER STATO DI CONSERVAZIONE (10%)	€ 47.296,25
2	COSTI COMPLETAMENTO PIANO INTERRATO	€ 24.823,00
3	COSTI COMPLETAMENTO PIANO TERRA	€ 29.742,00
4	COSTI COMPLETAMENTO PRIMO PIANO	€ 10.170,00
5	COSTO SANATORIA PRIMO PIANO	€ 1.312,00
6	REVISIONE IMPIANTO ELETTRICO	€ 1.000,00
7	REVISIONE IMPIANTO IDRICO	€ 500,00

8	REVISIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO	€ 1.500,00
9	ARROTONDAMENTI E IMPREVISTI	€ 478,49
	TOTALE DEPREZZAMENTI	€ 116.821,74
	IMPORTO DI STIMA NETTO	€ 356.140,76

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Rilevato che il fabbricato risultava erroneamente censito al Catasto, con l'indicazione dei soli piani terra e primo (non avendo quindi indicato l'esistente piano interrato - invece risultante sia dalla documentazione progettuale presso il comune di Cassino, sia dalla documentazione ipotecaria) e che inoltre non risultava prodotta la planimetria del primo piano che si è ritenuto completato, previa autorizzazione del Tribunale del 01/03/2017 il sottoscritto CTU ha eseguito le necessarie correzioni creando tre unità subalterne, oltre la corte comune, corrispondenti ai tre piani effettivi di cui si compone l'immobile. Si allega la relativa documentazione.

In base alla medesima autorizzazione citata il sottoscritto ha anche provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento del primo piano. Non si è reputato redigere gli attestati per il piano terra ed il piano interrato in quanto ancora in corso di costruzione e privi di infissi. Inoltre, trattasi di unità non residenziali rurali sprovvisti di impianto di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192).

N.B.: LE FORMALITÀ RIPORTATE IN RELAZIONE SI RIFERISCONO TUTTE AL BENE PIGNORATO NEL SUO INSIEME (PRIMA DEL FRAZIONAMENTO OPERATO DALLO SCRIVENTE C.T.U.). ESSE SONO IDENTICAMENTE RIPORTATE PER I BENI ORA DISTINTI DAI NN. 1,2,3 E FORMANTI IL LOTTO UNICO OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA. CIO' IN ADERENZA ALLA STRUTTURA DELLA RELAZIONE GENERATA DAL SISTEMA INFORMATICO.

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.

Rocca d'Evandro, li 13/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giangrande Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ricerche catastali

- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricerche ipotecarie C.RR.II. di Frosinone
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ricerche presso il comune di Cassino
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Tavole grafiche illustrative
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atti di aggiornamento catastale redatti dal CTU
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica alloggio primo piano
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato peritale con dati personali espunti
- ✓ N° 10 Altri allegati - Foglio descrizione analitica dei beni (lotto unico)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra
Ampio locale con destinazione di progetto a deposito, attualmente in corso di costruzione, in Zona Agricola ubicato al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551,13.810151.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 2, Categoria C
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico il fabbricato risulta ubicato in Zona E Agricola di tipo B, regolamentata dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione: ART.33 "Le zone E ad esclusiva destinazione agricola. Per abitazione l'indice di edificabilità fondiaria e' di max 0,03 mc/mq. per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc/mq. E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire servizi igienici (wc, cucina) sempre con rispetto delle distanze di cui appresso. Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000.- Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni dei edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per cento fino ad una superficie max copertura di mq 3000 e altezza max di ml.10,00. E' consentita concessione singola. Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole d'obbligo. L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda. La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate". Che dagli elaborati grafici del Piano Paesistico sopra richiamato le aree medesime non ricadono in zona di vincolo paesistico ai sensi dell'art. 1 lett.c) della L. 431/1985.
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo
Appartamento di civile abitazione in Zona Agricola ubicato al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). L'accesso alla scala di collegamento a questo piano (primo piano) avviene tramite il portico ad Est del Bene n.1. Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico il fabbricato risulta ubicato in Zona E Agricola di tipo B, regolamentata dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione: ART.33 "Le zone E ad esclusiva destinazione agricola. Per abitazione l'indice di edificabilità fondiaria e' di max 0,03 mc/mq. per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc/mq. E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire servizi igienici (wc, cucina) sempre con rispetto delle distanze di cui appresso. Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000.- Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni dei edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per cento fino ad una superficie max copertura di mq 3000 e altezza max di ml.10,00. E' consentita concessione singola. Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole d'obbligo. L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda. La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate". Che

dagli elaborati grafici del Piano Paesistico sopra richiamato le aree medesime non ricadono in zona di vincolo paesistico ai sensi dell'art. 1 lett.c) della L. 431/1985.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato
Ampio locale con destinazione di progetto a deposito, attualmente in corso di costruzione, in Zona Agricola ubicato al piano interrato di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ed uno entro terra con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551,13.810151.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 4, Categoria C
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico il fabbricato risulta ubicato in Zona E Agricola di tipo B, regolamentata dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione: ART.33 "Le zone E ad esclusiva destinazione agricola. Per abitazione l'indice di edificabilità fondiaria è di max 0,03 mc/mq. per gli edifici a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, silos, locali di deposito di prodotti agricoli, locali di deposito di attrezzi e macchine agricole, etc.) è di 0,07 mc/mq. E' consentita la costruzione di mc. 60 per ogni edificio abitativo preesistente per costruire servizi igienici (wc, cucina) sempre con rispetto delle distanze di cui appresso. Il lotto minimo non dovrà essere mai inferiore a mq. 10.000.- Non è consentito l'accorpamento di aree non adiacenti al fine di raggiungere dimensioni dei edifici produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli con il rapporto di copertura max non superiore al 30 per cento fino ad una superficie max copertura di mq 3000 e altezza max di ml.10,00. E' consentita concessione singola. Nelle zone E potranno essere realizzate le scuole d'obbligo. L'altezza max degli edifici non dovrà essere maggiore di m. 8,00 dal piano di campagna alla linea di gronda. La distanza minima tra fabbricato e fabbricato dovrà essere di m. 10 se sono previste pareti finestrate". Che dagli elaborati grafici del Piano Paesistico sopra richiamato le aree medesime non ricadono in zona di vincolo paesistico ai sensi dell'art. 1 lett.c) della L. 431/1985.

Prezzo base d'asta: € 356.140,76

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 356.140,76

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 2, Categoria C	Superficie	123,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo al di sotto della media in ragione della sua vetustà in quanto all'aspetto esterno. Esso risulta mancante degli infissi, dei pavimenti e delle rifiniture interne.		
Descrizione:	Ampio locale con destinazione di progetto a deposito, attualmente in corso di costruzione, in Zona Agricola ubicato al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	146,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo al di sotto della media in ragione della sua vetustà in quanto all'aspetto esterno. L'unità è risultata internamente in buono stato di conservazione e ben mantenuto, salvo la mancata installazione delle persiane e la mancanza di idonei parapetti ai balconi ed alla scala esterna.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione in Zona Agricola ubicato al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). L'accesso alla scala di collegamento a questo piano (primo piano) avviene tramite il portico ad Est del Bene n.1. Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Deposito			
-----------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Cassino (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 516, Sub. 4, Categoria C	Superficie	108,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo al di sotto della media in ragione della sua vetustà. L'unità è risultata mancante di finiture interne, infissi e pavimenti. La rampa di accesso all'interrato è risultata invasa dalla vegetazione. Le finestre a "bocca di lupo" previste in progetto sono risultate solo predisposte ed attualmente chiuse con paretine in forati di laterizio.		
Descrizione:	Ampio locale con destinazione di progetto a deposito, attualmente in corso di costruzione, in Zona Agricola ubicato al piano interrato di un fabbricato di due piani fuori terra oltre ed uno entro terra con struttura in c.a. All'edificio si accede tramite una stradina di larghezza di circa tre metri che dirama dalla SS 630 (Cassino-Formia). Le coordinate GPS del fabbricato sono: 41.469551, 13.810151.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC,
PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Frosinone il 15/02/2005

Reg. gen. 3444 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: TURCHETTA PAOLO

Data: 10/02/2005

N° repertorio: 39135

N° raccolta: 11218

Note: 1) IL TASSO D'INTERESSE, SARA' VARIABILE E PAGABILE IN VIA POSTICIPATA, CON CONTEGGIO GIORNI 365/365, E DETERMINATO COME SOMMA DI: A) UNA QUOTA FISSA A TITOLO DI INTERMEDIAZIONE A FAVORE DELLA BANCA PARI A 2,25 (DUE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI; B) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO (T.U.R.) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA -ATTUALMENTE PARI AL 2,00% (DUE VIRGOLA ZEROZERO PER CENTO) O DA QUEL DIVERSO PARAMETRO SOSTITUTIVO DEL TUR CHE VERRA' STABILITO AI SENSI DEL D.LGS 24/6/1998 N. 213; 2) IN CASO DI VARIAZIONE DEI PARAMETRI SOPRA INDICATI, SARA' VARIATO IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALMENTE INNANZI DETERMINATO CON DECORRENZA CHE VIENE FISSATA AL PRIMO GIORNO DEL SEMESTRE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI E' INTERVENUTA LA VARIAZIONE CONSIDERANDO PER SEMESTRE IL 1B GENNAIO ED IL 1B LUGLIO DI OGNI ANNO. 3) GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASIPREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DI CUI AL PUNTO 1 (UNO). TALE TASSO, IN CASO DI SUA APPLICAZIONE, NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO E, PERTANTO, OVE FOSSE SUPERIORE, DOVRA' INTENDERSI CONVENUTO ENTRO TALE LIMITE. 4) L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA DEL COMMA PRECEDENTE, DALGIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 1) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMOCOMMA T.U. - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA,TELEGRAMMA, TELEX O TELEFAX ALLA BANCA. IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SARA' DESTINATO AD ABITAZIONE ED E' COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ 1155.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 30/05/2016

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 6642

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. LUIGI ATREI GAROFALO ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO IN CASSINO ALLA PIAZZA LABRIOLA N. 37. SI INTENDE SOTTOSCRIVERE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SUL FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE, COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE, IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 1155; CON TUTTE LE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI, NULLA ESCLUSO.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Frosinone il 15/02/2005

Reg. gen. 3444 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: TURCHETTA PAOLO

Data: 10/02/2005

N° repertorio: 39135

N° raccolta: 11218

Note: 1) IL TASSO D'INTERESSE, SARA' VARIABILE E PAGABILE IN VIA POSTICIPATA, CON CONTEGGIO GIORNI 365/365, E DETERMINATO COME SOMMA DI: A) UNA QUOTA FISSA A TITOLO DI INTERMEDIAZIONE A FAVORE DELLA BANCA PARI A 2,25 (DUE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI; B) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO (T.U.R.) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA -ATTUALMENTE PARI AL 2,00% (DUE VIRGOLA ZEROZERO PER CENTO) O DA QUEL DIVERSO PARAMETRO SOSTITUTIVO DEL TUR CHE VERRA' STABILITO AI SENSI DEL D.LGS 24/6/1998 N. 213; 2) IN CASO DI VARIAZIONE DEI PARAMETRI SOPRA INDICATI, SARA' VARIATO IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALMENTE INNANZI DETERMINATO CON DECORRENZA CHE VIENE FISSATA AL PRIMO GIORNO DEL SEMESTRE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI E' INTERVENUTA LA VARIAZIONE CONSIDERANDO PER SEMESTRE IL 1B GENNAIO ED IL 1B LUGLIO DI OGNI ANNO. 3) GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASIPREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DI CUI AL PUNTO 1 (UNO). TALE TASSO, IN CASO DI SUA APPLICAZIONE, NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO E, PERTANTO, OVE FOSSE SUPERIORE, DOVRA'

INTENDERSI CONVENUTO ENTRO TALE LIMITE. 4) L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA DEL COMMA PRECEDENTE, DALGIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 1) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMOCOMMA T.U. - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA,TELEGRAMMA, TELEX O TELEFAX ALLA BANCA. IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SARA' DESTINATO AD ABITAZIONE ED E' COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ 1155.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 30/05/2016

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 6642

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro

Note: LA BANCA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. LUIGI ATREI GAROFALO ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO IN CASSINO ALLA PIAZZA LABRIOLA N. 37. SI INTENDE SOTTOSCRIVERE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SUL FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE, COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE, IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 1155; CON TUTTE LE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI, NULLA ESCLUSO.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA AUSONIA NUOVA SNC, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Frosinone il 15/02/2005

Reg. gen. 3444 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro

Capitale: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: TURCHETTA PAOLO

Data: 10/02/2005

N° repertorio: 39135

N° raccolta: 11218

Note: 1) IL TASSO D'INTERESSE, SARA' VARIABILE E PAGABILE IN VIA POSTICIPATA, CON CONTEGGIO GIORNI 365/365, E DETERMINATO COME SOMMA DI: A) UNA QUOTA FISSA
A

TITOLO DI INTERMEDIAZIONE A FAVORE DELLA BANCA PARI A 2,25 (DUE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI; B) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO (T.U.R.) FISSATO DALLA BANCA CENTRALE EUROPEA -ATTUALMENTE PARI AL 2,00% (DUE VIRGOLA ZEROZERO PER CENTO) O DA QUEL DIVERSO PARAMETRO SOSTITUTIVO DEL TUR CHE VERRA' STABILITO AI SENSI DEL D.LGS 24/6/1998 N. 213; 2) IN CASO DI VARIAZIONE DEI PARAMETRI SOPRA INDICATI, SARA' VARIATO IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALMENTE INNANZI DETERMINATO CON DECORRENZA CHE VIENE FISSATA AL PRIMO GIORNO DEL SEMESTRE SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI E' INTERVENUTA LA VARIAZIONE CONSIDERANDO PER SEMESTRE IL 1B GENNAIO ED IL 1B LUGLIO DI OGNI ANNO. 3) GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASIPREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DI CUI AL PUNTO 1 (UNO). TALE TASSO, IN CASO DI SUA APPLICAZIONE, NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE MASSIMO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO E, PERTANTO, OVE FOSSE SUPERIORE, DOVRA' INTENDERSI CONVENUTO ENTRO TALE LIMITE. 4) L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA DEL COMMA PRECEDENTE, DALGIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 1) PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMOCOMMA T.U. - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA,TELEGRAMMA, TELEX O TELEFAX ALLA BANCA. IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SARA' DESTINATO AD ABITAZIONE ED E' COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA TRA COPERTO E SCOPERTO DI MQ 1155.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 30/05/2016

Reg. gen. 8995 - Reg. part. 6642

Quota: 1/1

A favore di BANCA POPOLARE DEL CASSINATE SOCIETA' COOPERATIVA P.A.

Contro

Note: LA BANCA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. LUIGI ATREI GAROFALO ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO IN CASSINO ALLA PIAZZA LABRIOLA N. 37. SI INTENDE SOTTOSCRIVERE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SUL FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE, COSTITUITO DA PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE, IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 1155; CON TUTTE LE RELATIVE ACCESSIONI, PERTINENZE E FRUTTI, NULLA ESCLUSO.