

Studio Tecnico

GEOMETRA MASSIMILIANO CARELLA

Via Campogrande n. 6
03030 - COLFELICE (FR)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CASSINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/08 R.G.E.

Promossa da: **BANCA INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

G.E. Dott.sa PASQUALINA CONDELLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROSSIMA UDIENZA:

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA**

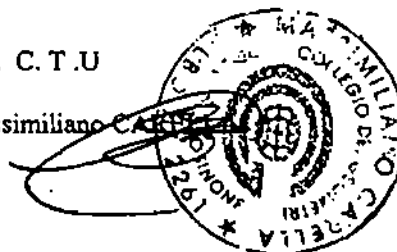
Colfelice li 15 ottobre 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U

Geometa Massimiliano Carella

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto Geometa Massimiliano CARELLA, nato a Cassino (FR) il 15/10/1976, C.F. CRL MSM 76R15 C034S, con studio tecnico in Via Campogrande n. 6, (03030) Colfelice (FR), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Frosinone al n. 2261, per incarico conferitogli dal Giudice dott.ssa Pasqualina CONDELLA, fu nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 137/08 promossa da BANCA INTESA SAN PAOLO S.p.A., in danno dei signori [REDACTED]

[REDACTED] ed invitato a prestare il giuramento di rito nell'udienza del giorno 05.02.2010. In tale data, dopo aver accettato l'incarico, si affidava al sottoscritto il compito di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. Identifichi i beni immobili pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne), con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri gravanti sugli stessi attraverso l'esame dei certificati ipocatastali;
2. Determini il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati;
3. In caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato;
4. Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
5. Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi;
6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
7. Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,

l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

8. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative;
9. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI

1 - Con lettere raccomandate A.R. n. 11777523633-0, n. 11777523611-4, n. 11777523612-5, n. 11777523053-8, n. 11777523634-1 tutte del 10/02/2010 (*allegato 1*), spedite rispettivamente:

- A Banca Intesa San Paolo S.p.A. presso Studio Legale Avv. Massimo Innarelli, in Via Puccini n. 6, 03043 Cassino (FR);
- alla soc. [REDACTED]
- alla ITALFONDIARIO S.p.A. presso Studio Legale Avv.ti Rodolfo ed Elena D'Ambrosio, in Via Enrico De Nicola 125 - 03043 Cassino (FR);
- alla signora [REDACTED] località [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

le parti venivano avvisate che a partire dal giorno 22 febbraio 2010 si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali.

2 - Con lettere raccomandate A.R. n. 11777523509-9, n. 11777523507-7, n. 11777523508-8, tutte del 30/03/2010 (*allegato 2*), spedite rispettivamente:

- A Banca Intesa San Paolo S.p.A. presso Studio Legale Avv. Massimo Innarelli, in Via Puccini n. 6, 03043 Cassino (FR);

- alla società [redacted] Studio Legale Avv. Marco Moretta, in Via G. B. Berbadotte 8, - 03037 Pontecorvo (FR);
- alla ITALFONDIARIO S.p.A. presso Studio Legale Avv. ti Rodolfo ed Elena D'Ambrosio, in Via Enrico De Nicola 125 - 03043 Cassino (FR);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con notifica a mano del 26/03/2010, prot. n. 222 e 223 a mezzo Messo Comunale del Comune di Sant'Elia Fiumerapido

- al signor [redacted]
- alla signora [redacted]

le parti tutte venivano avvisate che il giorno 15 aprile 2010, alle ore 9:00 si sarebbe effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Cassino, in Via Colleromano snc oggetto della presente esecuzione immobiliare, per procedere all'identificazione degli stessi ed al rilevamento.

Prima di effettuare il sopralluogo, il sottoscritto CTU, si è recato:

- a) presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE, per effettuare ricerche catastali in merito all'immobile, acquisire visure, eventuali planimetrie dell'immobile, stralci di mappa catastale;

3- Il giorno 15 aprile 2010, alle ore 9:00, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato dal collaboratore nella persona del geometra Danilo Colctta, si recava sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare per effettuare un primo sopralluogo. In loco, erano presenti, il sottoscritto, il suo collaboratore ed i signori [redacted]

Il sottoscritto C.T.U. accede ai beni oggetto di causa e procede all'apertura del verbale (*allegato 3*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coadiuvato dal suo collaboratore, alle ore 9:00 il CTU dà inizio alle operazioni di rilevamento. Procede quindi al rilevamento degli immobili, costituiti da un fabbricato su due piani e corpi accessori. Il rilevamento ha interessato sia la parte interna dei fabbricati che la parte esterna, con dettagliato rilievo fotografico dello stato dei luoghi. In fase di sopralluogo, si è accertata la presenza di un corpo accessorio non censito in catasto. A

tal proposito il C.T.U. si è riservato di effettuare un secondo sopralluogo per poter eseguire un rilievo topografico al fine inserire in mappa l'immobile e procedere al suo accatastamento.

Il C.T.U. inoltre comunica alla parte esecutata che a data da destinarsi sarà effettuato il sopralluogo presso gli immobili di proprietà ubicati nel Comune di Sant'Elia Fiumerapido oggetto di esecuzione immobiliare.

Le operazioni peritali di sopralluogo si sono concluse alle ore 10:00, con la chiusura del verbale e la firma dello stesso da parte del sottoscritto CTU, del suo collaboratore e dei sig. r. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 - Con lettere raccomandate A.R. n. 11777523510-1, n. 11777523511-3, n. 11777523512-4, tutte del 20/04/2010 (*allegato 4*), spedite rispettivamente:

- A Banca Intesa San Paolo S.p.A. presso Studio Legale Avv. Massimo Innarelli, in Via Puccini n. 6, 03043 Cassino (FR);
- alla soc. [REDACTED] Studio Legale Avv. Marco Moretta, in Via G. B. Berbadotte 8, - 03037 Pontecorvo (FR);
- alla ITALFONDIARIO S.p.A. presso Studio Legale Avv. ti Rodolfo ed Elena D'Ambrosio, in Via Enrico De Nicola 125 - 03043 Cassino (FR);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con comunicazione telefonica, a causa di problemi di reperibilità postale,

- al signor [REDACTED]
- alla signora [REDACTED]

le parti tutte venivano avvisate che il giorno 26 aprile 2010, alle ore 14:00 si sarebbe effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Sant'Elia Fiumerapido, in località Casalucense snc oggetto della presente esecuzione immobiliare, per procedere all'identificazione degli stessi ed al rilevamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 - Il giorno 26 aprile 2010, alle ore 14:00, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato dal collaboratore nella persona del geometra Danilo Coletta, si recava sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare per effettuare un primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sopralluogo. In loco, erano presenti, il sottoscritto, il suo collaboratore e la signora [REDACTED] quale parte esecutata.

Il sottoscritto C.T.U. accede ai beni oggetto di causa e procede all'apertura del verbale (*allegato 5*).

Coadiuvato dal suo collaboratore, alle ore 14:00 il CTU, insieme alla parte esecutata, dà inizio alle operazioni di rilevamento. Procede quindi al rilevamento degli immobili (terreni e fabbricati), costituiti da:

- immobile principale adibito ad attività turistico - ricettiva;
- corpo staccato, a servizio dell'attività ed adibito ad alloggi;
- vecchi corpi di fabbrica in precario stato di manutenzione dislocati in prossimità dell'immobile principale;
- diversi terreni in parte antistanti l'attività, utilizzati come pascolo ricovero degli animali e deposito mezzi agricoli, ed in parte incolti.

Il rilevamento ha interessato sia la parte interna dei fabbricati che la parte esterna, con dettagliato rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

In fase di sopralluogo, da un primo esame visivo, si è potuto constatare una difformità tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi, ovvero la presenza di corpi fabbrica non ancora censiti. Tale osservazione è stata riportata anche nel verbale di sopralluogo, facendo presente alla parte esecutata, che si necessitava di effettuare un ulteriore sopralluogo al fine di rilevare topograficamente i fabbricati per procedere ad un eventuale variazione catastale.

Il C.T.U. inoltre comunica alla parte esecutata che la data e l'orario del successivo sopralluogo sarà comunicata telefonicamente.

Le operazioni principali di sopralluogo si sono concluse alle ore 16:00, con la chiusura del verbale e la firma dello stesso da parte del sottoscritto CTU, del suo collaboratore e della signora [REDACTED].

- 6 - Con comunicazione del 04 maggio 2010, si chiedeva al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, di poter procedere al rilevamento topografico, previa autorizzazione dei costi, sia per i beni siti nel Comune di Cassino che per i beni siti nel Comune di Sant'Elia Fiumerapido.

Il Giudice autorizza a procedere in data 5 maggio 2010. (*allegato 6*)

QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

BENI SITI NEL COMUNE DI CASSINO

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono ubicati nel territorio del Comune di Cassino (FR), in Via Colleromano snc.

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione suddiviso in due unità immobiliari di cui una al piano terra e l'altra al piano primo, con annessi corpi accessori, il tutto con antistante cortile giardino. Gli immobili sono censiti:

- a) in Catasto Fabbricati al Foglio 61 Mappale 165 sub 1, Bene Comune non Censibile - Corte;
- b) in Catasto Fabbricati al Foglio 61 Mappale 165 sub 2, Zona Censuaria 2, Cat. A/2, Cl. 7, consistenza Vani 6,5 - piano terra - rendita catastale € 335,70;
- c) in Catasto Fabbricati al Foglio 61 Mappale 165 sub 3, Zona Censuaria 2, Cat. A/2, Cl. 7, consistenza Vani 6,5 - piano terra e piano primo rendita catastale € 335,70;
- d) in Catasto Fabbricati al Foglio 61 Mappale 407, Cat. F/2 - piano terra (unità collabente). Tale immobile proviene dalla particella n. 156;
- e) in Catasto Terreni al Foglio 61 Mappale 223, qualità Seminativo Arborato - classe 2, superficie mq. 170,00, R.D. € 02,83 - R.A. € 0,31.

Vedi visure catastali aggiornate (*allegato 7*).

L'immobile di cui ai punti a), b) e c), trattasi di un fabbricato per civile abitazione suddiviso catastalmente in due distinte unità immobiliari, rispettivamente il mappale 165 sub 2 al piano terra, il mappale 165 sub 3 al piano terra e primo ed il mappale 165 sub 1 come bene comune - cortile antistante e retrostante, comune ad entrambe le unità immobiliari.

L'unità immobiliare al piano terra, si compone di un corpo principale costituito da ingresso, cucina - pranzo, tre camere, un bagno ed un vano scala.

Nella parte retrostante, rispetto all'ingresso alla proprietà, vi sono tre locali deposito accessori.

L'unità immobiliare al piano primo, accessibile sia mediante una scala interna al fabbricato e sia mediante una seconda rampa esterna, è costituita da cucina, quattro camere, due servizi igienici e disimpegno vari, con balcone esterno con affaccio sul cortile. Per l'unità immobiliare al piano primo, rispetto alla situazione catastale in atti, dal sopralluogo si è potuto riscontrare la realizzazione di una diversa distribuzione interna, modifica per la quale non si necessita procedere ad una variazione catastale in quanto non va a modificare la consistenza e la rendita attuale.

La struttura portante dell'edificio, così come quella del muro di contenimento, è stata realizzata in cemento armato, con tamponature in muratura. Le rifiniture, sia interne che esterne sono tutte del tipo civile, fatta eccezione per i locali deposito ubicati a piano terra alle spalle del fabbricato. Infatti, il più interno è costituito da una struttura portante parte in ferro e parte in c.a. con copertura in lamiera, privo di rifiniture. I restanti due locali deposito in corpo accessorio hanno una struttura portante in cemento armato, ma internamente allo stato grezzo.

Le unità immobiliari sono completamente funzionanti ed abitabili, provviste di impianto idrico, elettrico, citofonico, fognario (fossa biologica) e di riscaldamento.

L'immobile di cui al punto d) censito in catasto fabbricati al foglio 61 mappale 407 (ex terreno mappale 156), trattasi di un locale accessorio catastalmente censito come unità collabente (cat. F/2). Dal sopralluogo e da ricerche catastali effettuate, è emerso che tale immobile non risultava ancora censito. Pertanto il sottoscritto, previa istanza con approvazione dei costi, ha proceduto al relativo accatastamento attribuendo al bene una categoria F/2 Unità Collabente. L'attribuzione di tale categoria deriva dal fatto che il locale, allo stato attuale è in rovina, e si presenta in pessimo stato di manutenzione, privo di ogni tipo di rifinitura ed impianti, con parte della muratura portante e della copertura in condizioni statiche precarie. In definitiva l'immobile attualmente risulta essere inutilizzabile.

L'immobile di cui al punto e), censito in catasto terreni al foglio 61 mappale 223, trattasi appunto di terreno antistante il fabbricato

precedentemente descritto, che insieme alla corte dell'immobile di cui al mappale 407, è adibito a giardino con piantumazione varia.

Tra le particelle di proprietà di cui al mappale 223 e mappale 407 ex 156, insiste una striscia di terreno riportata in catasto al mappale 222, al disotto della quale risulta ubicata una condotta idrica per il servizio di irrigazione. Infatti la particella 222 risulta catastalmente intestata a Demanio dello Stato - Ramo Bonifica.

L'intera proprietà, insieme alla particella 222 (come su specificato e di proprietà del Ramo Bonifica), risulta essere completamente recintata con muri in c.a. e sovrastante rete metallica, con all'ingresso della stessa n. 2 cancelli in ferro, di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

Il cortile antistante e retrostante il fabbricato ed il viale di accesso sono realizzati in battuto di cemento.

Sia i terreni che i fabbricati risultano intestati catastalmente alla ditta:

Proprietà per 1/2:

• [REDACTED]

Proprietà per 1/2:

• [REDACTED]

BENI SITI NEL COMUNE DI SANT'ELIA FIUMERAPIDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono ubicati nel territorio del Comune di Sant'Elia Fiumerapido (FR), in Via Cisternuolo snc - località Casalucense.

Trattasi di appezzamenti di terreni di varia natura e di un serie di fabbricati di cui due agibili e la restante parte (fabbricati rurali) in pessimo stato di conservazione. Gli immobili sono così censiti:

- a) in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 400, qualità Seminativo Arborato – classe 2, superficie mq. 549,00, R.D. € 2,41 – R.A. 0,85;
- b) in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 430, qualità Seminativo Arborato – classe 2, superficie mq. 1.537,00, R.D. € 6,75 – R.A. 2,38;
- c) in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 431, qualità Bosco Ceduo classe 3, superficie mq. 316,00, R.D. € 0,16 – R.A. 0,10.

I terreni di cui ai punti a – b – c sono catastalmente intestati a:

██ 1/1 in regime di comunione dei beni.

1. in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Mappale 364, Zona Censuaria 2, Cat. A/3, Cl. 9, consistenza Vani 4,5 – piano terra e primo - rendita catastale € 178,95;
2. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 386, qualità Seminativo Arborato – classe 2, superficie mq. 162,00, R.D. € 0,71 – R.A. 0,25;
3. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 416 porzione AA, qualità Pascolo Arborato, superficie mq. 300,00, R.D. € 0,31 – R.A. 0,17, porzione AB, qualità Seminativo Arborato – classe 2, superficie mq. 45,00, R.D. € 0,20 – R.A. 0,07;
4. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 409, qualità Bosco Misto classe U, superficie mq. 302,00, R.D. € 0,47 – R.A. € 0,09;
5. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 719, qualità Bosco Ceduo classe 3, superficie mq. 380,00, R.D. € 0,20 – R.A. € 0,12;

6. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 723, qualità Bosco Ceduo classe 3, superficie mq. 260,00, R.D. € 0,13 – R.A. € 0,08;
7. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 725 porzione AA, qualità Pascolo Arborato, superficie mq. 100,00, R.D. € 0,10 – R.A. 0,06, porzione AB, qualità Seminativo – classe 2, superficie mq. 25,00, R.D. € 0,11 – R.A. 0,08;
8. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 726, qualità Seminativo, classe 2, superficie mq. 99,00, R.D. € 0,43 – R.A. € 0,31;
9. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 731 porzione AA, qualità Pascolo Arborato, superficie mq. 1.400,00, R.D. € 1,45 – R.A. 0,80, porzione AB, qualità Seminativo Arborato – classe 2, superficie mq. 100,00, R.D. € 0,44 – R.A. 0,15;
10. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 732 porzione AA, qualità Pascolo Arborato, superficie mq. 287,00, R.D. € 0,30 – R.A. 0,16, porzione AB, qualità Seminativo Arborato – classe 2, superficie mq. 638,00, R.D. € 2,80 – R.A. 0,99;
11. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 735, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie mq. 1.400,00, R.D. € 4,34 – R.A. € 1,81;
12. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 755, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 1.010,00, R.D. € 4,43 – R.A. € 1,56;
13. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 175, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie mq. 401,00, R.D. € 0,52 – R.A. € 0,37;
14. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 176, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie mq. 255,00, R.D. € 0,33 – R.A. € 0,24;
15. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 203, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 2.101,00, R.D. € 1,09 – R.A. € 0,65;
16. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 219, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 722,00, R.D. € 0,37 – R.A. € 0,22;
17. in Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 68, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie mq. 733,00, R.D. € 0,68 – R.A. € 0,23;
18. in Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 69, qualità Uliveto, classe 5, superficie mq. 861,00, R.D. € 2,89 – R.A. € 2,00;
19. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 355, qualità Bosco Misto, classe U, superficie mq. 3.469,00, R.D. € 5,37 – R.A. € 1,07;
20. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 361 porzione AA, qualità Pascolo Arborato, superficie mq. 1.200,00, R.D. € 1,24 – R.A. 0,68,

- porzione AB, qualità Seminativo - classe 5, superficie mq. 667,00, R.D. € 0,69 - R.A. 0,69;
21. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 362, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 297,00, R.D. € 0,15 - R.A. € 0,09;
22. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 398, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 1.423,00, R.D. € 6,25 - R.A. € 2,09;
23. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 402, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 159,00, R.D. € 0,70 - R.A. € 0,25;
24. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 433, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie mq. 3.520,00, R.D. € 4,54 - R.A. € 1,09;
25. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 434, qualità Uliveto, classe 1, superficie mq. 901,00, R.D. € 7,68 - R.A. € 3,49;
26. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 435 sub 1, Porzione di Fabbricato Rurale;
27. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 435 sub 2, Porzione di Fabbricato Rurale;
28. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 436, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 1.885,00, R.D. € 8,27 - R.A. € 2,92;
29. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 217, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie mq. 1.261,00, R.D. € 3,91 - R.A. € 1,63;
30. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 226, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie mq. 1.563,00, R.D. € 2,02 - R.A. € 0,48;
31. in Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 53, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 2.240,00, R.D. € 1,16 - R.A. € 0,69;
32. in Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 454, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 730,00, R.D. € 0,38 - R.A. € 0,23;
33. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 641 porzione AA, qualità Pascolo Arborato, superficie mq. 300,00, R.D. € 0,31 - R.A. 0,17, porzione AB, qualità Seminativo Arborato - classe 2, superficie mq. 66,00, R.D. € 0,29 - R.A. 0,10;
34. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 642, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 681,00, R.D. € 2,99 - R.A. € 1,06;
35. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 644, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 714,00, R.D. € 3,13 - R.A. € 1,11;
36. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 166, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 400,00, R.D. € 0,21 - R.A. € 0,12;

37. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 167, qualità Seminativo, classe 5, superficie mq. 570,00, R.D. € 0,59 – R.A. € 0,59;
38. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 168, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 1.300,00, R.D. € 0,67 – R.A. € 0,40;
39. in Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 448, qualità Pascolo Cespug., classe U, superficie mq. 1.960,00, R.D. € 0,81 – R.A. € 0,51;
40. in Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 449, qualità Pascolo Cespug., classe U, superficie mq. 2.093,00, R.D. € 0,86 – R.A. € 0,54;
41. in Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 453, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 525,00, R.D. € 0,27 – R.A. € 0,16;
42. in Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 455, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie mq. 1.510,00, R.D. € 1,40 – R.A. € 0,47;
43. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 389, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 122,00, R.D. € 0,54 – R.A. € 0,19;
44. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 394, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie mq. 2.217,00, R.D. € 2,86 – R.A. € 2,06;
45. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 395, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie mq. 1.279,00, R.D. € 3,96 – R.A. € 1,65;
46. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 403, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 237,00, R.D. € 1,04 – R.A. € 0,37;
47. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 404, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 85,00, R.D. € 0,37 – R.A. € 0,13;
48. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 411, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 1.230,00, R.D. € 0,64 – R.A. € 0,38;
49. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 412, qualità Seminativo, classe 5, superficie mq. 243,00, R.D. € 0,25 – R.A. € 0,25;
50. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 413, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 1.855,00, R.D. € 0,96 – R.A. € 0,57;
51. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 442, qualità Seminativo, classe 1, superficie mq. 677,00, R.D. € 3,50 – R.A. € 2,80;
52. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 443, qualità Bosco Misto, classe U, superficie mq. 237,00, R.D. € 0,37 – R.A. € 0,07;
53. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 444, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie mq. 542,00, R.D. € 0,70 – R.A. € 0,17;
54. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 781, qualità Pascolo, classe 1, superficie mq. 680,00, R.D. € 0,70 – R.A. € 0,39;

55. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 782, qualità Uliveto, classc 4, superficie mq. 233,00, R.D. € 1,02 – R.A. € 0,60;
56. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 792, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 53,00, R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02;
57. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 100, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 613,00, R.D. € 0,32 – R.A. € 0,19;
58. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 101, qualità Bosco Misto, classe U, superficie mq. 277,00, R.D. € 0,43 – R.A. € 0,09;
59. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 102, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie mq. 2.028,00, R.D. € 8,90 – R.A. € 3,14;
60. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 107, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie mq. 1.640,00, R.D. € 9,32 – R.A. € 4,66;
61. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 108, qualità Seminativo, classe 2, superficie mq. 640,00, R.D. € 2,81 – R.A. € 1,98;
62. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 109, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 470,00, R.D. € 0,24 – R.A. € 0,15;
63. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 113, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 260,00, R.D. € 0,13 – R.A. € 0,08;
64. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 124, qualità Seminativo, classe 3, superficie mq. 1.082,00, R.D. € 3,91 – R.A. € 2,79;
65. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 125, qualità Bosco Misto, classe U, superficie mq. 248,00, R.D. € 0,38 – R.A. € 0,08;
66. in Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale 619, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie mq. 1.340,00, R.D. € 0,69 – R.A. € 0,42;
67. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 378 sub 2, Porzione di Fabbricato Rurale;
68. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 378 sub 3, Porzione di Fabbricato Rurale;
69. in Catasto Terreni al Foglio 10 Mappale 984 ex 365, qualità Pascolo, classe 1, superficie mq. 2.215,00, R.D. € 2,29 – R.A. € 1,26;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I terreni di cui ai punti da 1 a 69 sono catastalmente intestati a:

██/2 in regime di comunione dei beni;

██ a 1/2 in regime di comunione dei beni;

In dettaglio:

- L'immobile meglio descritto al punto 1) di cui sopra, in catasto urbano al foglio 10 mappale 364, trattasi di un fabbricato su due livelli, utilizzato a servizio dell'attività turistico - ricettiva. Censito come unica unità immobiliare, l'intero fabbricato è composto di n. 3 camere con relativo servizio igienico tutte con ingresso indipendente, ubicate una a piano terra e due a piano primo. Sempre a piano terra, nella parte posteriore rispetto agli ingressi, insiste un locale deposito.

La costruzione, completamente ristrutturata, è caratterizzata da una struttura portante in pietra, copertura a tetto, con rifiniture del tipo civile. Le camere risultano essere completamente funzionanti ed utilizzabili, provviste di impianto elettrico, idrico - sanitario e di riscaldamento. Il locale deposito, utilizzato come tale, è provvisto solo di impianto elettrico.

- L'immobile meglio descritto ai punti 26) e 27) di cui sopra, in catasto terreni al foglio 10 mappale 435 sub 1 e sub 2, trattasi di porzioni di fabbricato rurale attualmente costituito dalle sole murature portanti perimetrali in pietra, privo di tutte le strutture orizzontali compreso la copertura, privo di ogni tipo di rifinitura sia interna che esterna e privo di impianti. Allo stato attuale si trova in condizioni statiche precarie ed inutilizzabile.

- L'immobile meglio descritto ai punti 67) e 68) di cui sopra, in catasto terreni al foglio 10 mappale 378 sub 2 e sub 3, trattasi sempre di porzioni di fabbricato rurale attualmente in pessimo stato di manutenzione. Porzione di fabbricato, e precisamente la parte più interna retrostante, è costituita dalle sole mura perimetrali, priva delle strutture orizzontali, della copertura e di ogni tipo di impianto. La restante porzione rispetto alla precedente, risulta essere strutturalmente più stabile, suddivisa internamente in due livelli, priva di ogni tipo di rifinitura interna ed esterna, di impiantistica e con copertura precaria. Attualmente viene utilizzata come piccola stalla per il ricovero di animali e come deposito di materiale.

- L'immobile meglio descritto al punto 2) di cui sopra, in catasto terreni al foglio 10 mappale 386, trattasi catastalmente di un terreno, sul quale però, in fase di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di una struttura

in legno, adibita in parte a porticato ed in parte a sala ristorante a servizio dell'attività turistico - ricettiva di agriturismo esercitata dalla parte eseguita. La struttura realizzata completamente in legno, ricade in parte sulla proprietà dei signori [REDACTED] precisamente sulla particella 386, ed in parte sulla particella 384 sulla quale insiste anche un fabbricato con annessi, adibito ad attività turistico - ricettiva.

Le strutture, fabbricato in muratura ed annessi, e porzione di struttura in legno, ricadenti sulla particella 384, non risultano essere di proprietà della parte eseguita in quanto sono tenute dalla stessa in locazione mediante contratto di fitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino al n. 1322 serie 3°.

In dettaglio, la parte di struttura interessata dalla presente, è stata realizzata interamente in legno, di cui una parte è aperta su più lati ed adibita a porticato con copertura in tela gommata. La restante porzione invece è chiusa lateralmente mediante pareti in legno e vetro, con copertura in legno ed adibita a sala ristorante. Presenta delle rifiniture del tipo civile, con pavimentazione interna ed esterna in cotto ed è provvista di impianto elettrico.

- La restante proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, è costituita da terreni di varia natura, che, come si evince dagli estratti di mappa catastale allegati alla presente (*allegato 8*), risultano ubicati in prossimità della struttura ricettiva, tutti appartenenti alla località Casalucense. I terreni limitrofi all'attività vengono utilizzati parte come pascolo e ricovero degli animali, e parte come deposito delle attrezzature utilizzate per la sistemazione e coltivazione della terra. I terreni più lontani sono per gran parte incolti non facilmente raggiungibili.

2) **REGOLARE PROVENIENZA CON DESCRIZIONE DELLA
CRONOSTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONI A FAVORE:

Immobili sito nel Comune di Cassino (FR):

- a) Immobili siti in Via Colleromano snc – frazione Sant'Angelo in Theodice, riportati nel N.C.E.U. al Foglio n. 61 mappale n. 165 sub 2 e sub 3, e nel N.C.T. al Foglio n. 61 mappali n. 156 e n. 223.

Domanda Giudiziale – Esecuzione in Forma Specifica Tribunale di Cassino del 14 maggio 1997, con Trascrizione a Favore del 16/06/1997, R.P. 9644 – R.G. 11375 (*allegato 9*);

Atto Giudiziario – Sentenza Traslativa emessa dal Tribunale di Cassino, rep. N. 1328/2001 del 18/06/2001, Trascrizione a Favore del 15/02/2002 – R.P. 1938, R.G. 2441 (*allegato 9*);

A seguito di tali passaggi, gli immobili, terreni e fabbricati, risultano così intestati:

Proprietario per 1/2:

[REDACTED]

Proprietario per 1/2:

[REDACTED]

Immobili sito nel Comune di Sant'Elia Fiumerapido (FR):

- b) Immobili siti in Via Cisternuole snc – località Casalucense, riportati nel N.C.E.U. al Foglio n. 10 mappale n. 364, e nel N.C.T. al

Foglio n. 10 mappali n. 400 – 430 – 431 – 386 – 416 – 409 – 719 723
725 – 726 – 731 – 732 – 735 – 755 – 355
361 - 362 – 398 – 402 – 433 – 434 – 435/1
435/2 - 436 – 641 – 642 – 644 – 389 – 394
395 – 403 – 404 – 411 – 412 – 413 – 442 – 443
444 – 781 – 782 – 792 – 378/2 – 378/3 – 984
ex 365;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio n. 13 mappali n. 175 - 176 - 203 - 219 - 217 - 226 - 166 - 167
168 - 100 - 101 - 102 - 107 - 108 - 109 - 113
124 - 125 - 619;
Foglio n. 16 mappali n. 68 - 69 - 53 - 454 - 448 - 449 - 453 - 455;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Atto di Compravendita del 15/12/2003 per notar Dott.ssa De Sarno Maria di Cassino, repertorio n. 59356/4758, trascritto il 14/01/2004 al R.G. n. 615 R.P. n. 450. Immobili acquistati censiti in Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 386 e 416. (allegato 9)
- Atto di Compravendita del 14/05/2004 per notar Dott.ssa De Sarno Maria di Cassino, repertorio n. 60658/4965, trascritto il 14/06/2004 al R.G. n. 15369 - R.P. n. 9623. Immobili acquistati censiti in Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 409 - 719 - 723 - 725 - 726 - 731 - 732 - 735 - 755; Foglio 13 mappali 175 - 176 - 203 - 219; Foglio 16 mappali 68 - 69. (allegato 9)
- Atto di Compravendita del 19/05/2004 per notar Dott.ssa De Sarno Maria di Cassino, repertorio n. 60682/4975, trascritto il 18/06/2004 al R.G. n. 15634 - R.P. n. 9784. Immobili acquistati censiti in Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 355 - 361 - 362 - 364 - 365 ora 984 - 398 - 644 - 402 - 433 - 434 - 435 sub 1 e sub 2 - 436 - 641 - 642; Foglio 13 mappali 166 - 167 - 168 - 217 - 226; Foglio 16 mappali 53 - 448 - 449 - 453 - 454 - 455. (allegato 9)
- Atto di Compravendita del 04/08/2007 per notar Dott. Ferrara Guido di Arce, repertorio n. 32377/4900, trascritto il 31/08/2007 al R.G. n. 25103 - R.P. n. 14694. Immobili acquistati censiti in Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 378 sub 2 e sub 3 - 389 - 403 - 404 - 411 - 412 - 413 - 781 - 782 - 792 - 394 - 395 - 442 - 443 - 444; Foglio 13 mappali 124 - 125 - 107 - 108 - 109 - 113 - 619 - 100 - 101 - 102; (allegato 9)
- Atto di Compravendita del 13/02/2004 per notar Dott.ssa De Sarno Maria di Cassino, repertorio n. 59701/4833, trascritto il 08/03/2004 al R.G. n. 5959 - R.P. n. 4201. Immobili acquistati censiti in Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 400 - 430 - 431. (allegato 9)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito di tali passaggi, gli immobili, terreni e fabbricati, risultano così

intestati:



Proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni:

Per gli immobili censiti in catasto terreni al Foglio 10 mappali 400 - 430 - 431.

Gli altri immobili, terreni e fabbricati risultano essere intestati:

Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con



3) **DIRITTI ED ONERI REALI GRAVANTI SUGLI STESSI
ATTRAVERSO L'ESAME DEI CERTIFICATI IPOCATASTALI.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall'esame delle visure ipotecarie (*allegato 9*) eseguite dal sottoscritto a partire dall'02/01/1981 al 01/09/2010, presso la Conservatoria dei RR. II. di FROSINONE, risultano le seguenti formalità, sugli immobili (terreni e fabbricato) siti nel Comune di Cassino, in Via Colleromano snc frazione Sant'Angelo in Thcodice e censiti in Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 156 e 223 ed in Catasto Fabbricati al Foglio 61 Mappale 165 sub 2 - 3, e descritti in perizia:

COMUNE DI CASSINO

Immobili riportati in

**Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 156 – 223
e 165 (attualmente fabbricato)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Trascrizione a favore del 16-06-1997 - R.P. n. 9644 e R.G. n. 11375:**
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO – Repertorio 0 del 14/05/1997 – DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

(In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

- **Trascrizione a favore del 15-02-2002 - R.P. n. 1938 e R.G. n. 2441:**
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO – Repertorio 1328/2001 del 18/06/2001 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA TRASLATIVA.

(In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Immobile riportato in
Catasto Fabbricati al Foglio 61 Mappale 165 sub 2**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Iscrizione contro del 16-10-2003 - R.P. n. 3933 e R.G. n. 20589:**
Pubblico Ufficiale DE SARNO MARIA - Repertorio 58943 del 15/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. (*In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione*);
- **Iscrizione contro del 07-06-2004 - R.P. n. 3901 e R.G. n. 14508:**
Pubblico Ufficiale DE SARNO MARIA - Repertorio 60848 del 04/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. (*In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione*);

**Immobili riportati in
Catasto Fabbricati al Foglio 61 Mappale 165 sub 2 e 3
Catasto Terreni al Foglio 61 Mappali 156 - 223**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Iscrizione contro del 06-09-2007 - R.P. n. 6890 e R.G. n. 25493:**
Pubblico Ufficiale LABATE ROBERTO - Repertorio 313585/50844 del 04/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. (*In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione*);
- **Iscrizione contro del 01-02-2008 - R.P. n. 362 e R.G. n. 2515:**
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO - Repertorio 72 del 09/01/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. (*In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione*);
- **Iscrizione contro del 01-02-2008 - R.P. n. 363 e R.G. n. 2516:**
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO - Repertorio 72 del 09/01/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INGIUNTIVO. (In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione contro del 04-08-2008 - R.P. n. 11581 e R.G. n. 17283:
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO - Repertorio 1680 del 23/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
(In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risultano inoltre le seguenti formalità, sugli Immobili (terreni e fabbricati) siti nel Comune di Sant'Elia Fiumerapido, in Via Cisternuole e località Casalucense e descritti in perizia:

COMUNE DI SANT'ELIA FIUMERAPIDO

Immobili riportati in

Catasto Terreni al Foglio 10 Mappali 386 - 416

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione a favore del 14-01-2004 - R.P. n. 450 e R.G. n. 615:
Pubblico Ufficiale DE SARNO MARIA - Repertorio 59356/4758 del 15/02/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
(In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

Immobili riportati in

Catasto Terreni al

Foglio 10 Mappali 409 - 719 - 723 - 725 - 726 - 731 - 732 - 735

755;

Foglio 13 Mappali 175 - 176 - 203 - 219;

Foglio 16 mappali 68 - 69;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Trascrizione a favore del 14-06-2004 - R.P. n. 9623 e R.G. n. 15369:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblico Ufficiale DE SARNO MARIA - Repertorio 60658/4965 del
14/05/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

(In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili riportati in

Catasto Terreni al

Foglio 10 Mappali 355 - 361 - 362 - 364 - 365 - 398 - 644 - 402

433 - 434 - 435 sub 1 e sub 2 - 436 - 641 - 642;

Foglio 13 Mappali 166 - 167 - 168 - 217 - 226;

Foglio 16 mappali 53 - 448 - 449 - 453 - 454 - 455;

- **Trascrizione a favore del 18-06-2004 - R.P. n. 9784 e R.G. n. 15634:**

Pubblico Ufficiale DE SARNO MARIA - Repertorio 60682/4975 del
19/05/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

(In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

Immobili riportati in

Catasto Terreni al

Foglio 10 Mappali 378 sub 2 e sub 3 - 389 - 403 - 404 - 411

412 - 413 - 781 - 782 - 792 - 394 - 395 - 442 - 443 - 444;

Foglio 13 Mappali 124 - 125 - 107 - 108 - 109 - 113 - 619 - 100

101 - 102;

- **Trascrizione a favore del 31-08-2007 - R.P. n. 14694 e R.G. n. 25103:**

Pubblico Ufficiale FERRARA GUIDO - Repertorio 32377/4900 del
04/08/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

(In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili riportati in

Catasto Terreni al

Foglio 10 Mappali 386 - 416 - 400 - 430 - 431 - 409 - 719 - 723

725 - 726 - 731 - 732 - 735 - 755 - 355 - 361 - 362 - 364 - 365

398 - 402 - 433 - 434 - 435 sub 1 e sub 2 - 436 - 641 - 642 - 644

378 sub 2 e sub 3 – 389 – 394 – 395 – 403 – 404 – 411 – 412 413

442 – 443 – 444 – 781 – 782 – 792;

Foglio 13 Mappali 175 – 176 – 203 – 219 – 166 – 167 – 168 – 217

226 – 100 – 101 – 102 – 107 – 108 – 109 – 113 – 124 – 125

619;

Foglio 16 Mappali 68 – 69 – 53 – 448 – 449 – 453 – 454 – 455;



• Iscrizione contro del 01-02-2008 - R.P. n. 362 e R.G. n. 2515:

• Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO – Repertorio 72 del 09/01/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. (In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

• Iscrizione contro del 01-02-2008 - R.P. n. 363 e R.G. n. 2516:

• Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO – Repertorio 72 del 09/01/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. (In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);



• Trascrizione contro del 04-08-2008 - R.P. n. 11581 e R.G. n. 17283:

• Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO – Repertorio 1680 del 23/07/2008 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

Immobili riportati in

• Catasto Terreni al

• Foglio 10 Mappali 400 – 430 - 431;



• Trascrizione a favore del 08-03-2004 - R.P. n. 4201 e R.G. n. 5959:

• Pubblico Ufficiale DE SARNO MARIA – Repertorio 59701/4833 del 13/02/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. (In allegato è stata estrapolata anche la nota di trascrizione);

4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI INDICANDO: CONFINI E MAPPALI.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASSINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili, terreni e fabbricato sono ubicati nel Comune di Cassino (FR) in Via Colleromano – località S. Angelo.

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione suddiviso in due piani, corpi accessori ed antistante terreno utilizzato come cortile - giardino.

Gli immobili sono posizionati in zona periferica della Città di Cassino, attualmente censiti nel N.C.E.U. del Comune di Cassino al Foglio 61 Mappale 165 sub 1 – 2 – 3, il fabbricato con i corpi accessori, al Foglio 61 Mappale 407 ex 156 l'altro corpo accessorio con porzione di terreno giardino. La restante porzione di terreno giardino è censita nel N.C.T. al Foglio 61 Mappale 223.

L'intera proprietà confina lungo il lato di accesso alla stessa, con la strada principale, mentre sugli altri lati, in senso orario, confina con mappali 155, 221, 220, 167, 20, 72, 224 e 225, tutti di proprietà altra ditta. (*Planimetria generale allegato 10*).

Gli immobili, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo Sportello Unico del Comune di Cassino in data 03/09/2010 (*allegato 11*) risultano ricompresi in zona " E AGRICOLA DI TIPO B "

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale gli immobili ricadono, nella TAV. 38/403A in Paesaggio Agrario di Continuità. (*allegato 12*).

Per maggiore completezza si allega documentazione fotografica (*allegato n. 13 documentazione fotografica*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SANT'ELIA FIUMERAPIDO

Gli immobili, terreni e fabbricati sono ubicati nel Comune di Sant'Elia Fiumerapido (FR) in Via Cisternuolo - località Casalucense.

Trattasi di una zona montuosa, lontano dal centro del paese di Sant'Elia Fiumerapido, raggiungibile tramite una strada ripida e tortuosa che si innesta con la Super Strada Cassino - Sora.

E' una zona con caratteristiche prettamente agricole, in cui parte dei terreni sono facilmente raggiungibili e coltivabili, mentre la restante parte è ubicata in zone impervie all'interno di aree boschive con difficoltà di raggiungimento.

Parte dei fabbricati sono raggruppati tra loro costituendo un piccolo borgo di vecchi fabbricati in gran parte diruti.

Tra questi fanno parte:

- il fabbricato principale nel quale la ditta esecutata esercita l'attività turistico ricettiva, di cui parte di essa in locazione e parte di proprietà (particelle n. 384 e 386 del foglio 10);
- il fabbricato rurale in stato fatiscente utilizzato in parte per il ricovero degli animali ed in parte per il deposito di attrezzi agricoli (particella n. 378 sub 2 e 3 del foglio 10);
- poco distante dal piccolo borgo, ad una distanza di circa mt. 100,00, raggiungibile da un piccolo sentiero pedonale, è ubicato il fabbricato adibito a camere e deposito, completamente ristrutturato e funzionante (particella 364 del foglio 10);
- il sentiero di cui sopra va ad incrociare una strada sterrata percorribile con autoveicoli, che consente di raggiungere un altro fabbricato rurale di proprietà della ditta esecutata, in stato fatiscente, privo di copertura e non utilizzabile. Il fabbricato rurale dista dal piccolo borgo circa mt. 350,00 (particella 435 sub 1 e 2 del foglio 10);
- per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno, si riesce a fare soltanto una descrizione sommaria degli stessi, in quanto sparsi in maniera non uniforme in tutto l'altopiano, ubicati a quote diverse, gran parte incolti con una vegetazione tipica dei luoghi. Solo una parte degli stessi, e precisamente i terreni più vicini al borgo ed all'attività, sono utilizzati come pascolo e ricovero degli animali. (*Planimetria generale allegato 14*).

Gli immobili, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo Sportello Unico del Comune di Sant'Elia Fiumerapido in data 08/09/2010 (allegato 15) sono ubicati in zona considerata AGRICOLA con edificazione consentita ai sensi della Legge Regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e s.m.i.

Tutte le aree sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 lett. G) del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 ad eccezione delle particelle n. 398 - 642 - 644 del foglio di mappa 10.

Inoltre le stesse aree sono quasi totalmente sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. C) del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale gli immobili ricadono, nella TAV. 38/403A in Paesaggio Naturale. (allegato 16).

Per maggiore completezza si allega documentazione fotografica (allegato n. 17 documentazione fotografica).

6) SE L'IMMOBILE NON RISULTA ACCATASTATO, PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO, OVVERO ESEGUA LE VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE.

Come già specificato precedentemente, si è reso necessario procedere alla redazione dell'accatastamento di un corpo accessorio annesso ai beni di proprietà sito nel Comune di Cassino.

In dettaglio il sottoscritto ha proceduto prima alla redazione del Tipo Mappale n. 276325 del 04/10/2010 per l'aggiornamento della mappa catastale e successivamente alla redazione della pratica DOCPA prot. N. FR0292949 del 08/10/2010 per l'attribuzione della categoria catastale.

Per quanto riguarda gli immobili ubicati nel Comune di Sant'Elia Fiumerapido si specifica quanto segue:

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, è emerso che alcuni immobili di proprietà sono stati inseriti nell'elenco dei fabbricati ex rurali che hanno perso appunto i requisiti di ruralità. Nel caso specifico trattasi degli immobili censiti in catasto terreni al

- Foglio 10 Mappale 378 sub 2 e sub 3;
- Foglio 10 Mappale 435 sub 1 e sub 2.

Il sottoscritto, per tali immobili, non ha proceduto all'aggiornamento catastale, in quanto, gli stessi, come indicato nelle note dall'Agenzia del Territorio, rientrano nelle particolari situazioni che non comportano adempimenti di parte in quanto trattasi di ruderi in condizioni di inagibilità.

Inoltre, dai rilievi topografici effettuati, è emerso che, sul terreno di proprietà oggetto di esecuzione, riportato in catasto al Foglio 10 Mappale 386, insiste una struttura in legno, adibita in parte a porticato ed in parte a sala ristorante a servizio dell'attività turistico - ricettiva di agriturismo esercitata dalla parte eseguita. Per tale immobile, non si è proceduto all'aggiornamento catastale, in quanto la struttura costituisce un ampliamento al fabbricato esistente censito in catasto fabbricati al foglio 10 mappale 384 di proprietà altra ditta e che la parte eseguita detiene in locazione e nel quale svolge la propria attività turistico - ricettiva. In questo contesto, non è possibile accatastare singolarmente la struttura in legno in quanto la stessa, sia per tipologia costruttiva che per l'utilizzo attuale, è legata ad un'altra ditta proprietaria, costituendone un ampliamento. Pertanto una eventuale variazione catastale andrebbe a modificare una proprietà non oggetto di esecuzione immobiliare senza il consenso degli attuali proprietari.

Per quanto riguarda invece il fabbricato sempre ubicato nel Comune di San'Elia Fiarapido, riportato in catasto urbano al foglio 10 mappale 364, risulta regolarmente accatastato come si evince dalle planimetrie catastali prodotte dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Frosinone
(allegato 18)

5) INDICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE ED, IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICA-EDILIZIA VIGENTE, DESCRIVA LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCOVTRATI, DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE, AI SENSI DEGLI ART. 17 COMMA 5 o 40 COMMA 6 DELLA LEGGE N. 47/85 ED INDICHI IL PRESUMIBILE COSTO DELLA SANATORIA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASSINO

Da ricerche effettuate presso il Comune di Cassino - Ufficio Condono ed Ufficio Urbanistica (*allegati 19*), è emerso quanto segue:

Il fabbricato per civile abitazione distinto in catasto fabbricati al Foglio 61 Mappaic 165 sub 2 e 3, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia dai vecchi proprietari nella persona dei sig.ri [REDACTED]

A tal proposito fu presentata domanda di condono edilizio prot. N. 2426 del 31/01/1986, per la quale successivamente è stata rilasciata dal Comune di Cassino la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 279 del 20/07/1996. (*allegato 19 comprensivo di elaborati grafici*).

In data 02/09/1996, i vecchi proprietari fecero richiesta per il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un muro di sostegno in c.a. di pertinenza al fabbricato per civile abitazione di cui alla sanatoria. Il Comune di Cassino rilascia ai sig.ri [REDACTED] concessione edilizia n. 1939 del 06/11/1996. (*allegato 19*).

Al fine di verificare la conformità della costruzione, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi rilevato ed i grafici di cui sopra, riscontrando quanto segue:

Per quanto riguarda l'abitazione, si è rilevato che al piano terra è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso e precisamente da locali accessori a civile abitazione, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il piano primo invece è risultato invariato come destinazione, ovvero civile abitazione, ma comunque presenta una diversa distribuzione degli spazi interni ed una scala esterna di accesso direttamente dal cortile esterno.

Al piano terra, sull'area esterna adibita a cortile, e precisamente nella parte retrostante il fabbricato principale, sono stati realizzati due corpi accessori adibiti a locale deposito e per i quali, dalle ricerche effettuate, non risulta rilasciata nessuna concessione o permesso di costruire.

Inoltre, sul terreno adiacente il fabbricato principale, censito in catasto al mappale 407 ex 156, insiste un altro corpo di fabbrica, attualmente in rovina ed in condizioni statiche precarie. Oltre a non essere accatastrato, anche per quest'ultimo non risultano rilasciati titoli concessori.

Pertanto risultano sull'immobile, realizzate delle opere in assenza di concessione edilizia, permesso di costruire o denuncia di inizio attività, opere per le quali non risulta essere stata presentata alcuna istanza di condono edilizio, e per le quali attualmente non è possibile procedere ad una sanatoria.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SANT'ELIA FIUMERAPIDO

Da ricerche effettuate presso il Comune di Sant'Elia Fiumerapido – Ufficio Condono ed Ufficio Urbanistica (*allegati 20*), è emerso quanto segue:

CORPO DI FABBRICA " A "

L'intero corpo di fabbrica viene utilizzato come attività turistico ricettiva. Come già detto, una parte di esso è tenuta in locazione dai sig.ri Zumbo – Sapone, e la restante porzione è di loro proprietà.

In data 29/03/2005 al prot. n. 308, la parte esecutata fece richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di una tettoia in legno amovibile di pertinenza all'esistente fabbricato tenuto in locazione, da destinarsi a parcheggio coperto.

(*allegato n. 20*).

In data 09/03/2006 al prot. n. 142, il Comune di Sant'Elia Fiumerapido rilascia il Permesso di Costruire n. 03/2006 per la realizzazione delle opere di cui sopra. (*allegato n. 20 comprensivo di elaborati grafici*).

Dal rilievo dello stato dei luoghi effettuato dal sottoscritto, si evince che all'immobile sono state realizzate delle opere in difformità del Permesso di Costruire rilasciato.

Precisamente: il progetto approvato prevedeva la realizzazione di una tettoia in legno del tipo amovibile aperta su tre lati, da destinare a parcheggio con adiacente struttura sempre in legno da adibire a cella frigorifero.

Dal sopralluogo è emerso che la tettoia in legno, presenta delle difformità in quanto rispetto al grafico di progetto, è stata ampliata verso il cortile, e per gran parte tamponata per essere utilizzata come sala ristorante.

Il permesso di costruire prevedeva inoltre la realizzazione di una tettoia in legno indipendente, da realizzare su terreno tenuto in locazione e pertanto non oggetto della presente.

Risultano quindi realizzate delle opere in difformità al permesso di costruire per le quali non risulta essere stata presentata alcuna istanza di condono edilizio, e per le quali attualmente non è possibile procedere ad una sanatoria.

CORPO DI FABBRICA " B "

Dal sopralluogo è emerso che tale immobile è stato completamente ristrutturato, ma per lo stesso, non è stata riscontrata la presenza in atti di alcuna autorizzazione, concessione, permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

CORPI DI FABBRICA " C e D "

Trattasi di vecchi fabbricati esistenti la cui realizzazione, per tecniche costruttive e materiali, risale con molta probabilità in epoca antecedente gli anni '60, per i quali ad oggi non risulta essere stata apportata alcuna opera di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7) STABILISCA SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO, CON CONTRATTO AVENTE DATA CERTA ANTERIORE ALLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO.

Sia gli immobili ubicati nel Comune di Cassino e sia quelli ubicati nel Comune di Sant'Elia Fiumerapido, allo stato attuale risultano liberi, utilizzati dai proprietari.