

**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino**TRIBUNALE DI CASSINO****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2023 R.G.E.****G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI****CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. FERTUSO CATERINA****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sott.tto, Geom. Giovanni Di Stasio, con studio in Cassino, via Marconi, 70, e' stato nominato dal G.E., Dott. L. Sandulli, esperto stimatore nella procedura in epigrafe al fine di stimare gli immobili di cui alla presente procedura.

L'esperto ha proceduto a suddividere e rispondere ai seguenti quesiti:

**1)descrizione dei beni:** descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), gli immobili pignorati (comune, località, via, n. civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause corso), accertando la corrispondenza delle



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta;

2) **conformità dei dati catastali:** accerti la conformità tra i dati catastali riportati e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale dei beni acquisiti; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati identificano correttamente il bene consentendone l'individuazione;

3) **necessità di accatastamento:** proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4) **necessità di frazionamento:** proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

5) **titolarità del diritto:** accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportato e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore esecutato (anche se ultraventennale) ove non risultante dalla documentazione in atti;

- 6) **completezza della documentazione:** verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) e il certificato della conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dall'esperto) ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;
- 7) **utilizzo del bene:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **regolarità urbanistica:** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno;
- 9) **formazione di lotti:** dica se è possibile vendere i beni acquisiti in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna;

10) **beni indivisi**: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota acquisita;

11) **stato di occupazione del bene**: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile;

12) **valore locativo del bene:** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene acquisito al fallimento; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

13) **oneri gravanti sul bene:** indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;

14) **valore del bene:** determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al fallimento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione);

15) **formulazione dei lotti:** riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.D. all'udienza di seguito fissata.



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Con avvisi fatti pervenire, al Custode Giudiziario, al Procuratore della creditrice procedente e al debitore esecutato l'esperto stimatore ha fissato l'inizio delle operazioni di sopralluogo in Castrocielo (FR), via Casilina, Km. 126,00, sul luogo oggetto di esecuzione, in data 28.8.2023, alla presenza dei sigg. Avv. Fertuso Caterina (Custode Giudiziario), Baldassarra Mario (fratello del debitore esecutato) e Baldassarra Gianni (padre del debitore esecutato).

Alla presenza delle persone citate ha preso visione dell'immobile pignorato riportando appunti su fogli separati e scattando numerose fotografie.

Successivamente ha svolto le indagini presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone e l'ufficio tecnico del Comune di Castrocielo.

L'esperto ha svolto accertamenti ipocatastali sul bene pignorato per determinare il diritto spettante al debitore esecutato e accertamenti urbanistici presso il Comune di Castrocielo.

L'esperto ha svolto ulteriore sopralluogo in data 19.10.2023 sul luogo oggetto di pignoramento alla presenza del sig. Baldassarra Gianni (padre del debitore esecutato).

Risposta al 1 quesito:

**1)descrizione del bene:** descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, n. civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta.



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Sulla base del pignoramento immobiliare trascritto a Frosinone il 22.5.2023 al n. 7469 del reg. part., risulta pignorato il seguente immobile:

- piena proprietà, in ragione di 1/1, di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castrocielo (FR), via Casilina Sud, e precisamente appartamento distinto con il n. int. 1, costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5, con annessa corte esclusiva della superficie di circa mq. 860, il tutto a confine con Ferrovie dello Stato, distacco di via Casilina a più lati, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2, vani 5,5 catastali.

Trattasi porzione di fabbricato ad uso abitativo elevata su due piani (T e 1), con annessa corte ad uso esclusivo.

Il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione (vedasi foto allegate).

La consistenza catastale è di mq. 121,00 (vedasi visura storica catastale allegata).

Il fabbricato è composto al piano terra da due tettoie (abusive), un ingresso, un soggiorno, una cucina, un w.c., 2 camere e una rimessa esterna; il piano primo è composto da una camera, un w.c., due terrazze e una porzione di sottotetto (per i quali è stato eseguito un cambio di destinazione senza titolo autorizzativo).

Risposta al 2 quesito:

2) **conformità dei dati catastali:** accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel nota di trascrizione del pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale dei beni acquisiti; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati identificano correttamente il bene consentendone l'individuazione.



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Il fabbricato pignorato sito in Castrocielo, risulta accatastato con il seguente identificativo catastale e precisamente N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2.

Da una verifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e alla progetto originario della licenza edilizia vi sono difformità planimetriche consistenti.

Da un raffronto tra lo stato di fatto, la planimetria allegata al progetto della concessione edilizia e la planimetria catastale rilasciata dall'A.E. di Frosinone (datata 24.12.1980), risultano al piano terra e primo porzioni di fabbricato prive di titolo abilitativo e cambio di destinazione senza titolo abilitativo, rispettivamente di mq. 120 (al piano terra) e mq. 45 (al piano primo), vedasi planimetria allegata redatta dall'esperto con le parti colorate in bleu e verde.

Dette porzioni al piano terra consistono in realizzazioni di due tettoie anteriormente e posteriormente al fabbricato (vedasi zone evidenziate di colore bleu); autorimessa al piano terra e' stata modificata in ingresso e al primo piano e' stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da sottotetto a camera e w.c. (vedasi zona evidenziata di colore verde).

L'esperto fa rilevare che la planimetria catastale in atti presso l'A.E.-Territorio di Frosinone, presentata il 24.12.1980, e' difforme dalla situazione dello stato attuale dei luoghi.

Risposta al 3 quesito:

3) **necessità di accatastamento:** proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Lo stato di fatto del fabbricato risulta accatastato difformemente rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Frosinone (vedasi planimetria catastale allegata).

Non e' possibile procedere alla denuncia di variazione catastale perche' da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocielo non risulta presentata domanda di condono edilizio (vedasi certificato rilasciato dal Comune).



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Pertanto, le modifiche apportate al fabbricato sono da ritenersi abusive.

Risposta al 4 quesito:

**4)necessità di frazionamento:** proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Per il fabbricato non e' possibile presentare nessuna denuncia di variazione catastale perche' risulta una parte di esso abusiva.

Nel programma DOCFA dell'A.E.-Territorio di Frosinone per poter presentare denuncia di variazione catastale planimetrica il tecnico redattore deve riportare il n. della licenza e/o concessione edilizia, oppure di dati della domanda di condono edilizio presentata o il n. della concessione edilizia in sanatoria se rilasciata dal Comune.

Senza uno di questi dati non e' possibile presentare nessuna denuncia di variazione catastale planimetrica.

Il Comune di Castrocielo ha dichiarato con certificazione che non risulta presentata domanda di condono edilizio e/o rilasciata concessione edilizia in sanatoria (vedasi copia certificato rilasciato il 2.4.2024).



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Risposta al 5 quesito:

**5)titolarità del diritto:** accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio acquisito (anche se ultraventennale) ove non risultante dalla documentazione in atti.

A seguito di visure eseguite dall'esperto stimatore presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Frosinone, servizio di Pubblicità Immobiliare dal 6.3.2003 al 5.4.2024 (vedasi allegato elenco sintetico), e' emerso che l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva risulta così pervenuto al debitore esecutato e precisamente:

**-atto di compravendita** stipulato dal Notaio R. Labate, di Sora il 6.3.2003, rep. n. 248541, trascritto a Frosinone il 7.3.2003 al n. 2586 del r.p., con il quale il sig. Baldassarra Davide, nato a Cassino il 30.1.1975 ha acquistato dai sigg. Ficocelli Amelia, Ficocelli Claudio (in ragione di 9/54 ciascuno), Reale Santa, Reale Martina (in ragione di 12/54 ciascuno), Longinotti Samanta, Longinotti Danilla e Longinotti Meri (in ragione di 4/54 ciascuno), complessivamente la piena proprietà in ragione di 1/1, di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castrocielo (FR), via Casilina Sud, e precisamente appartamento distinto con il n. int. 1, costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5, con annessa



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

corte esclusiva della superficie di circa mq. 860, il tutto a confine con Ferrovie dello Stato, distacco di via Casilina a piu' lati, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2, vani 5,5 catastali.

**Nell'atto Notarile di provenienza e' specificato quanto segue:**

**"la parte venditrice, previa ammonizione da me Notaio, fattale ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui quanto in oggetto e' parte e' iniziata anteriormente al 1.9.1967 e che sullo stesso, in seguito, non sono state apportate modifiche ed aggiunte che comportino abuso edilizio, ai sensi del II comma dell'art. 40, della legge 47/1985"**.

Attraverso le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone-Pubblicita' Immobiliare a far tempo dal 6.3.2003 a tutto il 5.4.2024, sul bene immobile oggetto della presente procedura gravano le seguenti formalita' pregiudizievoli:

**1)ipoteca volontaria a garanzia di mutuo della somma di €. 116.250,00, a garanzia della somma di €. 77.500,00, iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 7.3.2003, al n. 861 del r.p., a favore della Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, contro Baldassarra Davide, gravante sulla piena proprieta', in ragione di 1/1, di immobile sito in Castrocielo, Strada Statale Casilina, snc, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2;

**2)ipoteca volontaria in rinnovazione della precedente del 7.3.2003, n. 861 del r.p., a garanzia di mutuo della somma di €. 116.250,00, a garanzia della somma di €. 77.500,00, iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 31.1.2023, al n. 115 del r.p., a favore della Penelope SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro Baldassarra Davide, gravante sulla piena proprieta',



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri

della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

in ragione di 1/1, di immobile sito in Castrocielo, Strada Statale Casilina, snc, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2;

**3) pignoramento immobiliare trascritto** presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 22.5.2023, al n. 7469 del r.p., a favore della Penelope SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro Baldassarra Davide, gravante sulla piena proprietà, in ragione di 1/1, di immobile sito in Castrocielo, Strada Statale Casilina, snc, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2;

Risposta al 6 quesito:

**6) completezza della documentazione:** verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) e il certificato della conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dall'esperto) ovvero se il Notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio.

Agli atti risulta depositata la relazione sostitutiva ipocatastale ventennale aggiornata al 22.5.2023.



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Risposta al 7 quesito:

**7) utilizzazione del bene:** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Durante il sopralluogo eseguito l'esperto stimatore ha potuto prendere visione che il fabbricato oggetto di esecuzione risultava occupato dal padre del debitore esecutato.

Risposta all'ottavo quesito:

**8) regolarità urbanistica:** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno.

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrocielo risulta che il fabbricato oggetto di esecuzione risulta stato costruito in difformità della originaria licenza edilizia rilasciata il 24.3.1976, prot. n. 494, pratica n. 14/1976.

Successivamente per la originaria licenza edilizia e' stata presentata voltura e rilasciata licenza edilizia del 3.8.1977, prot. n. 2233, concessione n. 66/77, rilasciata alla s.r.l. TOP-KAPI, con sede in Roma (vedasi documentazione allegata in copia).

Il Comune di Castrocielo, con PEC del 2.4.2024, ha comunicato che agli atti dell'ufficio non risulta presentata domanda di condono edilizio, ne' risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria (vedasi documento allegato in copia).



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Pertanto, le difformità edilizie riscontrate dall'esperto e evidenziate precedentemente planimetricamente sono da ritenersi abusive.

Si evidenzia che da un raffronto tra lo stato di fatto, la planimetria allegata al progetto della concessione edilizia e la planimetria catastale rilasciata dall'A.E. di Frosinone (presentata il 24.12.1980), risultano al piano terra e primo porzioni prive di titolo abilitativo e cambio di destinazione senza titolo abilitativo, rispettivamente di mq. 120 e mq. 45 (vedasi planimetria allegata redatta dall'esperto con le parti abusive colorate in bleu e verde).

Dette porzioni al piano terra consistono in realizzazioni di due tettoie anteriormente e posteriormente al fabbricato (vedasi zone evidenziate di colore bleu); una autorimessa al piano terra e' stata modificata in ingresso e al primo piano e' stato eseguito un cambio di destinazione d'uso da sottotetto a camera e w.c. (vedasi zona evidenziata di colore verde).

L'esperto non ha rinvenuto elementi certi per risalire all'epoca dell'abuso e quindi e' impossibilitato di riferire al G.E. se l'immobile rientra nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria (comma 5).

Risposta al 9 quesito:

**9) formazione di lotti:** dica se è possibile vendere i beni acquisiti in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna.

E' possibile formare un lotto immobiliare con autonomo identificativo e confini catastali, ma stante la difformita' urbanistica riscontrata e stante la non presentazione di domanda di condono edilizia in sanatoria, rimette ogni decisione all'Ill.mo G.E. circa la vendibilita' del bene pignorato.

L'esperto non ha rinvenuto elementi certi per risalire all'epoca dell'abuso e quindi e' impossibilitato di riferire al G.E. se l'immobile rientra nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorita' giudiziaria (comma 5).

**LOTTO UNICO****COMUNE DI CASTROCELO (FR)**

Diritti pari alla piena proprieta', in ragione di 1/1, di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castrocielo (FR), via Casilina Sud, **difforme dalla originaria licenza edilizia come meglio si specifichera' nelle osservazioni e nella planimetria allegata che formano parte integrante del lotto immobiliare** e precisamente appartamento distinto con il n. int. 1, costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5, con annessa corte esclusiva della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 860, il tutto a confine



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

con Ferrovie dello Stato, distacco da via Casilina, particella 194, particella 178, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2, vani 5,5 catastali.

Risposta al 10 quesito:

**10 beni indivisi:** dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota acquisita.

L'esperto stimatore fa rilevare che per la presente procedura non vi sono beni indivisi.

L'immobile pignorato e' pari alla piena proprieta', in ragione di 1/1.

Risposta al quesito n. 11:

**11) stato di occupazione del bene:** stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.

Durante il sopralluogo eseguito e' emerso che il fabbricato risultava occupato dal padre del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 12:

12) **valore locativo del bene:** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

Il fabbricato pignorato risulta, allo stato, occupato.

Il valore locativo mensile del fabbricato potrebbe essere mensilmente di €. 250,00.

Risposta al quesito n. 13:

13) **oneri gravanti sul bene:** indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni acquisiti al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Il fabbricato risulta difforme dalla originaria licenza edilizia così come precedentemente riportato.

Risposta al quesito n. 14:

**13) valore del bene:** determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile alla procedura, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione).

Sulla scorta delle informazioni assunte, dai sopralluoghi eseguiti, da indagini di mercato e dalla situazione urbanistica emersa stima in complessivi €. 74.230,00 (pari a €. 450,00/mq. x mq. 121,00, oltre a mq. 860 di corte, pari ad €. 23,00/mq.), la piena proprietà, in ragione di 1/1 del bene immobile oggetto di pignoramento (esclusa la parte abusiva).

Risposta al quesito n. 15:

**15) formulazione dei lotti:** riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E.



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino**LOTTO UNICO****COMUNE DI CASTROCELO (FR)**

Diritti pari alla piena proprietà, in ragione di 1/1, di porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Castrocielo (FR), via Casilina Sud, difforme dalla originaria licenza edilizia come meglio si specifichera' nelle osservazioni e nella planimetria allegata che formano parte integrante del lotto immobiliare e precisamente appartamento distinto con il n. int. 1, costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5, con annessa corte esclusiva della superficie, tra coperto e scoperto, di mq. 860, il tutto a confine con Ferrovie dello Stato, distacco da via Casilina, particella 194, particella 178, salvo altri, riportato nel N.C.E.U. al foglio 16, mappale 195, cat. A/2, vani 5,5 catastali.

**VALORE: €. 74.230,00===****OSSERVAZIONI DELL'ESPERTO AL G.E.**

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocielo risulta che il fabbricato oggetto di esecuzione risulta stato costruito in difformita' della originaria licenza edilizia rilasciata il 24.3.1976, prot. n. 494, pratica n. 14/1976 (vedasi documentazione allegata in copia).

Successivamente per la originaria licenza edilizia e' stata presentata voltura e rilasciata licenza edilizia del 3.8.1977, prot. n. 2233, concessione n. 66/77, rilasciata alla s.r.l. TOP-KAPI, con sede in Roma (vedasi documentazione allegata in copia rilasciata dal Comune di Castrocielo).

A seguito di ulteriore istanza presentata dall'esperto, il Comune di Castrocielo, con PEC del 2.4.2024, ha comunicato che agli atti dell'ufficio non risulta presentata domanda di condono edilizio, ne' risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria (vedasi documento allegato in copia).

Pertanto, le difformita' edilizie riscontrate dall'esperto e evidenziate precedentemente sono da ritenersi abusive.



**GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO**

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino

Si evidenzia che da un raffronto tra lo stato di fatto, la planimetria allegata al progetto della concessione edilizia e la planimetria catastale rilasciata dall'A.E. di Frosinone (in atti dal 24.12.1980), risultano al piano terra e primo porzioni prive di titolo abilitativo (al piano terra) e cambio di destinazione senza titolo abilitativo (al piano primo), rispettivamente di mq. 120 e mq. 45 (vedasi planimetria allegata redatta dall'esperto con le parti abusive evidenziate colorate in bleu e verde).

L'esperto, inoltre, non avendo rinvenuto elementi e/o data certa per risalire all'epoca dell'abuso e' impossibilitato di riferire al G.E. se l'immobile rientra nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorita' giudiziaria (comma 5).

\*\*\*\*\*

La presente relazione d'ufficio composta da n. 20 pagine dattiloscritte viene depositata telematicamente presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cassino, oltre una copia inviata Custode Giudiziario.

Formano parte integrante della relazione i seguenti allegati:

- verbali di 2 sopralluoghi;
- visure storiche catastali eseguite dall'esperto N.C.E.U. e N.C.T.;
- visura ipotecaria elenco sintetico con stampa note di trascrizione atto di provenienza e formalita' pregiudizievoli aggiornata al 5.4.2024;
- copia planimetria catastale del fabbricato rilasciata dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, in atti dal 24.12.1980;
- copia planimetria fabbricato redatta dall'esperto con raffronto stato di fatto e concessione edilizia;



GEOM.  
GIOVANNI DI STASIO

03043 CASSINO (FR)

Via Marconi, 71

Tel. e Fax 0776.1930094

Cell.: 328.4868447

E-mail: geomgiovannidistasio@gmail.com

Pec: giovanni.distasio@geopec.it

Iscritto al N. 1777 dell'Albo dei Geometri  
della Prov. di Frosinone e Albo C.T.U. Tribunale di Cassino.

- documentazione tecnica urbanistica riguardante il fabbricato rilasciata dal Comune di Castrocielo, con richieste allegate;

- copia atto di provenienza stipulato dal Notaio, Dott. R. Labate il 6.3.2003, rep. n. 248541, a favore del debitore esecutato;

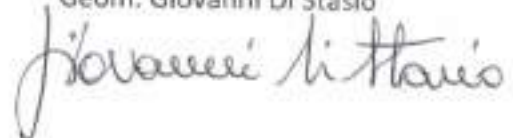
- fotografie riproducenti lo stato del fabbricato al momento dei sopralluoghi.

Con osservanza.

Cassino, 10 aprile 2024

L'Espero Stimatore

Geom. Giovanni Di Stasio





Giovanni Di Stasio &lt;geomgiovannidistasio@gmail.com&gt;

---

**Verbale Accesso Proc Esec. 52-2023**

1 messaggio


**Caterina Fertuso** <cfertuso@gmail.com>

29 agosto 2023 alle ore 14:20

A: "geomgiovannidistasio@gmail.com" &lt;geomgiovannidistasio@gmail.com&gt;

Gen.le Geometra G. Di Stasio,  
come da accordi Le allego il verbale di accesso inerente la procedura esecutiva in oggetto,  
Vordaili saluti,  
Avv. Caterina Fertuso

---

 **Verbale Accesso.PDF**  
589K

Studio Legale Avv. Caterina Fertuso

Viale Bonomi n°51-03043 Cassino(Fr)

Tel 3927018268 Fax 0776313927

Mail [catefert@libero.it](mailto:catefert@libero.it) Pec [caterinafertuso@pec.it](mailto:caterinafertuso@pec.it)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 52/2023 ,

Giudice dell'Esecuzione Dr. Lorenzo Sandulli,

promossa da Intrum Spv

contro Baldassarra Davide

### VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 28/08/2023 alle ore 16,30 in Castrocielo, io sottoscritta Avv. Caterina Fertuso nella qualità di custode giudiziario, come da provvedimento di nomina del G.E. emesso in data 28/06/2023 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Geom. Giovanni Di Stasio mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Castrocielo alla via Casilina Sud n 72, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo A/R, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- ❖ Dei sigg.ri: Baldassarra Mario, nato a Cassino il 20/07/1977 nella qualità di fratello del debitore esecutato, identificato a mezzo CI n CA03710DZ, in corso di validità, e Baldassarra Gianni nella qualità di genitore del debitore esecutato, identificato a mezzo Patente n AM9158215, in corso di validità.
- ❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

- circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:
  - l'esecutato è divenuto "mero detentore" dell'immobile pignorato e qualora lo stesso o gli occupanti non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potranno continuare ad abitarvi;
  - al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;

- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 12 Dicembre 2023, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Cassino, Via Tasso, primo piano.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, può contattare, tempestivamente, l'avvocato del creditore procedente, il cui nominativo è indicato nel fascicolo dell'esecuzione (o che potrà essere richiesto al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, che il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c..

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig. Baldassarra Mario dichiara che lo stesso attualmente si trova:

- a) nel possesso della famiglia del debitore esecutato composta dai seguenti soggetti: Baldassarra Mario e Baldassarra Gianni

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si presenta in normali condizioni d'uso e necessita di interventi di manutenzione. In particolare il piano terra è difforme rispetto alla planimetria descritta nel titolo originario d'acquisto e alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione ed ho appreso quanto segue: i sigg.ri Baldassarra Mario e Baldassarra Gianni



dichiarano che occorrebbe effettuare diversi lavori di manutenzione, stante vari problemi di usura e di infiltrazione.

Inoltre, ho nuovamente ammonito i sigg.ri Baldassarra Mario e Gianni del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

#### D) DICHIARAZIONE DEGLI OCCUPANTI

I sigg.ri Baldassarra dichiarano che l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita nei confronti di Baldassarra Davide, con atto del 6-03-2003, Rep. 248541:

#### E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, i sigg.ri Baldassarra che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, i medesimi dovranno consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

Ha effettuato foto sull'intero immobile pignorato ed ha riscontrato delle irregolarità sulle planimetrie sopra puntualizzate.



Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Il presente verbale viene chiuso alle ore 17.00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 28/08/2023

*Roberto La...*  
*Baldassara Gianni*  
*Gianni Antonio*  
*Carlo V. Jost*



## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 19 del mese di ottobre 2023,  
alle 15,00, l'esperto previo avviso telefonico  
causente alla parte esentata si è recato in  
Castrocielo, via Casilina, Km. 126,00, per il  
pomeriggio delle operazioni peritali.

Ha rilevato planimetricamente il fallicato  
oggetto di esecuzione e scattato alcune fotografie.

Stante la differenza tra la situazione reale  
dello stato dei luoghi, rispetto a quella  
catastrale e urbanistica, anche come accertato  
dal Comune di Castrocielo.

Pertanto, l'esperto chiede autorizzazione  
al G.E. con l'evidenza delle spese da  
ristrutturare presso gli uffici Pubblici competenti.

E' presente il sig. Baldassarre Gianni  
(padre del debitore), che assiste alle  
operazioni peritali.

L.P.S.

Baldassarre Gianni



STATO DI FATTO

Piano Terra



CONCESSIONE EDILIZIA

Piano Terra



RAFFRONTO

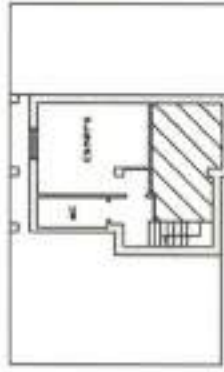
Piano Terra



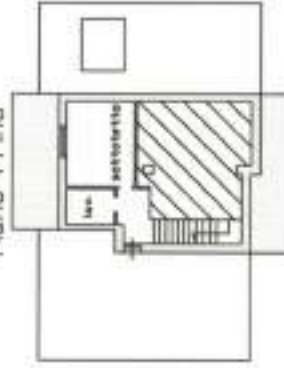
POSIZIONE PRIMA  
TITOLO

CAMBIO DESTINAZIONE SENZA TITOLO  
AUTORIZZATIVO 43

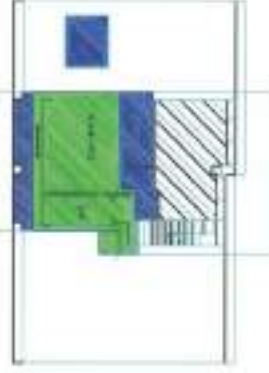
Piano Primo



Piano Primo



Piano Primo



Ufficio planimetria in atti

Min. 4 - Piano Catasto Edilizia Edil

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
IN ADESIONE ALLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 23 DEL D.L. N. 30 DEL 28/2/1983

Planimetria dell'immobile situate al Comune di **CASTROCIPELLA** Via **S.S. CASILINA**  
 Data Topografica **S. S. L. 000** esec. in base alla **PIANIFICAZIONE** n. 4021.  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di **CASTROCIPELLA** il **15/04/1985**

1:500



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24/12/1980  
 PROT. N. 355

Completata dal geometra  
**ANTONIO PAPPALÀ**  
 iscritto all'Albo dei Geometri  
 alla Professione di **PERITO**  
 n. 1000  
 Firmato: *[Signature]*

**PIANO TERRA**  
 S. S. CASILINA  
 N. m. 5.00

**PIANO SOTTOTETTO**  
 S. S. CASILINA  
 N. m. 2.70





N=3500

E=5500

Particella 195

Comune (FR) CASTROCIELLO

Foglio 16

Scala originale: 1:2000

Dimensione cartice: 534,000 x 378,000 metri

24-May-2023 8:7:10  
pratica 17943/2023



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/10/2023

Dati identificativi: Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

Classamento:

Rendita: **Euro 383,47**

Categoria **A/2<sup>o</sup>**, Classe **9**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio 16 Particella 195

Indirizzo: **VIA CASILINA SUD Piano T - 1**

Dati di superficie: Totale: **121 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **106 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**

> **1. BALDASSARRA Davide (CF BLDDVD75A30C034Y)**

nato a **CASSINO (FR)** il 30/01/1975

Diritto di: Proprietà per 1/1.

> **Dati identificativi**

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195



> Indirizzo

dal 24/12/1980 al 17/12/2013 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

STRADA STATALE CASILINA Piano T - 1  
Partita: 555

dal 17/12/2013 al 11/10/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013  
Pratica n. FR0233924 in atti dal 17/12/2013  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56411.1/2013)

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

VIA CASILINA Piano T - 1

dal 11/10/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2014  
Pratica n. FR0221910 in atti dal 11/10/2014  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 116082.1/2014)

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

VIA CASILINA SUD Piano T - 1

> Dati di classamento

dal 24/12/1980 al 24/12/1980 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

Partita: 555

dal 24/12/1980 al 01/01/1992

CLASSAMENTO del 24/12/1980 in atti dal 03/12/1991  
DNC (n. 3835.1/1980)

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

Rendita: Lire 1.419

Categoria **A/2<sup>ni</sup>**, Classe **9**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: 555

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

Rendita: Euro 383,47

Rendita: Lire 742.500



Categoria **A/2<sup>ni</sup>**, Classe **9**, Consistenza **5,5 vani**  
Partita: **1000436****> Dati di superficie** dal 26/02/2016

Immobile attuale

Comune di **CASTROCELO (C340) (FR)**Foglio **16** Particella **195**Totale: **121 m<sup>2</sup>**Totale escluse aree scoperte : **106 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 26/02/2016 Pratica n. FR0015988 in atti dal 26/02/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2660.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/12/1980, prot. n. 3835

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3835/1980

**> Altre variazioni** dal 24/12/1980 al 17/12/2013

Immobile attuale

Comune di **CASTROCELO (C340) (FR)**Foglio **16** Particella **195**

CLASSAMENTO del 24/12/1980 in atti dal 15/10/1998 DNC (n. 3835.2/1980)

**> Storia degli intestati dell'immobile**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **CASTROCELO (C340)(FR) Foglio 16 Particella 195****> 1. FICOCELLI Emma****(CF FCCMME20S42H652I)**

nata a SABBIONETA (MN) il 02/11/1920

 dall'impianto al 20/02/1997

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

**> 2. REALE Andrea (CF RLENDR15E15F848K)**

nato a NASO (ME) il 15/05/1915

 dall'impianto al 20/02/1997

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

**> 1. REALE Andrea (CF RLENDR15E15F848K)**

nato a NASO (ME) il 15/05/1915

 dal 20/02/1997 al 21/01/1999

Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/02/1997 - UR Sede CASSINO (FR) Registrazione - Volume 327 n. 27 registrato in data 17/07/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 5783.1/1997 in atti dal 27/09/1997

**> 2. FICOCELLI Amelia****(CF FCCMLA42D61L296W)**

nata a TORRICELLA DEL PIZZO (CR) il 21/04/1942

 dal 20/02/1997 al 06/03/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)

**> 3. FICOCELLI Claudio****(CF FCCCLD44L02L296N)**

nato a TORRICELLA DEL PIZZO (CR) il 02/07/1944



☐ dal 20/02/1997 al 06/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1/5 (deriva dall'atto 2)

➤ 1. **LONGINOTTI Damilla**  
(CF LNGDLL62T47D061I)  
nata a CORTEMAGGIORE (PC) il 07/12/1962

☐ dal 21/01/1999 al 06/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 4/54 (deriva dall'atto 3)

➤ 2. **LONGINOTTI Meri**  
(CF LNGMRE56A45D061Z)  
nata a CORTEMAGGIORE (PC) il 05/01/1956

☐ dal 21/01/1999 al 06/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 4/54 (deriva dall'atto 3)

➤ 3. **LONGINOTTI Samanta**  
(CF LNGSNT68A43G763E)<sup>4)</sup>  
nata a POGGIO MIRTETO (RI) il 03/01/1968

☐ dal 21/01/1999 al 06/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 4/54 (deriva dall'atto 3)

➤ 4. **REALE Martina** (CF RLEMTN39S52F848W)  
nata a NASO (ME) il 12/11/1939

☐ dal 21/01/1999 al 06/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 12/54 (deriva dall'atto 3)

➤ 5. **REALE Santa** (CF RLESNT33A64F848C)  
nata a NASO (ME) il 24/01/1933

☐ dal 21/01/1999 al 06/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 12/54 (deriva dall'atto 3)

➤ 1. **BALDASSARRA Davide**  
(CF BLDDVD75A30C034Y)  
nato a CASSINO (FR) il 30/01/1975

☐ dal 06/03/2003 al 06/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

➤ 1. **BALDASSARRA Davide**  
(CF BLDDVD75A30C034Y)  
nato a CASSINO (FR) il 30/01/1975

☐ dal 06/03/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

3. TESTAMENTO PUBBLICO del 21/01/1999 Pubblico ufficiale VULLO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 8526 - UR Sede PIACENZA(PC) Registrazione Volume 1 n. 288 registrato in data 10/02/1999 - SUCC. REALE ANDREA DEC.07.01.1999 Voltura n. 3735.1/1999 - Pratica n. 63970 in atti dal 29/03/2000

4. Atto del 06/03/2003 Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Sede SORA (FR) Repertorio n. 248541 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2586.1/2003 Reparto PI di FROSINONE in atti dal 10/03/2003

5. VOLTURA D'UFFICIO del 06/03/2003 - VERIFICA TRASC. 2586/03 CIRC.11208/04 Voltura n. 8816.1/2005 - Pratica n. FR0054568 in atti dal 12/04/2005

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

#### Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



## Catasto terreni

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/10/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/10/2023

**Dati identificativi:** Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio **16** Particella **195**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio **16** Particella **195**

**Classamento:**

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **860 m<sup>2</sup>**

**Annotazione di immobile:** - GEOMETRIA DA VERIFICARE.

### > Dati identificativi

dall'impianto al 22/12/1976

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio **16** Particella **4**

Impianto meccanografico del 15/04/1976

dal 22/12/1976 al 10/01/1981

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio **16** Particella **178**

FRAZIONAMENTO del 22/12/1976 in atti dal 13/05/1986 FENOALTEA (n. 6084)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio **16** Particella **4**

dal 10/01/1981

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio **16** Particella **195**

FRAZIONAMENTO del 10/01/1981 in atti dal 13/05/1986 SCARDAMAGLIA FERNA (n. 214581)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio **16** Particella **190**

Foglio **16** Particella **189**

Foglio **16** Particella **178**

Foglio **16** Particella **187**

Foglio **16** Particella **192**

Foglio **16** Particella **191**

Foglio **16** Particella **186**



Foglio 16 Particella 194  
Foglio 16 Particella 193  
Foglio 16 Particella 188

> **Dati di classamento**

dall'impianto al 22/12/1976

Impianto meccanografico del 15/04/1976

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 4

Redditi: dominicale **Euro 132,11 Lire 255.804**

agrario **Euro 104,59 Lire 202.512**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 01  
Superficie: **21.317 m<sup>2</sup>**

Partita: 5151

dal 22/12/1976 al 10/01/1981

FRAZIONAMENTO del 22/12/1976 in atti dal  
13/05/1986 FENOALTEA (n. 6084)

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 178

Redditi: dominicale **Euro 74,37 Lire 144.000**

agrario **Euro 58,88 Lire 114.000**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 01  
Superficie: **12.000 m<sup>2</sup>**

Partita: 5151

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 4

dal 10/01/1981 al 24/05/2003

FRAZIONAMENTO del 10/01/1981 in atti dal  
13/05/1986 SCARDAMAGLIA FERNA (n. 214581)

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

Redditi: dominicale **Euro 5,33 Lire 10.320**

agrario **Euro 4,22 Lire 8.170**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 01  
Superficie: **860 m<sup>2</sup>**

Partita: 6520

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CASTROCIELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 190

Foglio 16 Particella 189

Foglio 16 Particella 178

Foglio 16 Particella 187

Foglio 16 Particella 192

Foglio 16 Particella 191

Foglio 16 Particella 186



Foglio 16 Particella 194  
Foglio 16 Particella 193  
Foglio 16 Particella 188

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO  
MAPPE del 24/05/2003 Pratica n. 100875 in atti dal  
24/05/2003 (n. 1741.1/2003)

Annotazione di immobile: geometria da verificare.

☐ dal 24/05/2003

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROCELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 195

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
860 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **CASTROCELO (C340) (FR)**

Foglio 16 Particella 189

Foglio 16 Particella 191

Foglio 16 Particella 188

Foglio 16 Particella 193

Foglio 16 Particella 192

Foglio 16 Particella 190

Foglio 16 Particella 187

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CASTROCELO (C340) (FR)** Foglio 16 Particella 4

> 1. **BONANNI Giuseppina**  
(CF BNNGPP46C68H501S)  
nata a ROMA (RM) il 28/03/1946

☐ dall'impianto al 06/03/1989

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 15/04/1976

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **CASTROCELO (C340) (FR)** Foglio 16 Particella 178

> 1. **BONANNI Giuseppina**  
(CF BNNGPP46C68H501S)  
nata a ROMA (RM) il 28/03/1946

☐ dal 22/12/1976 al 22/12/1976

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 22/12/1976 Voltura in atti dal 13/05/1986 Repertorio n.: 295556 Sede ROMA (RM) Registrazione PU Sede ROMA (RM) n. 380 del 10/01/1977 FENOALTEA (n. 6084)

> 1. **SRL TOPKAPI SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA CON SEDE IN ROMA**

☐ dal 22/12/1976 al 28/06/1986

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. SCRITTURA PRIVATA del 22/12/1976 Pubblico ufficiale FENOALTEA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 295556 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 380 registrato in data 10/01/1977 - Voltura n. 6084 in atti dal 13/05/1986

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **CASTROCELO (C340) (FR)** Foglio 16 Particella 195

> 1. **SRL TOPKAPI SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA CON SEDE IN ROMA**

4. FRAZIONAMENTO del 10/01/1981 in atti dal 13/05/1986 Repertorio n.: 3085 Sede CASSINO (FR) Registrazione UR Sede CASSINO (FR) Volume 2 n. 85 del 30/01/1981 SCARDAMAGLIA FERNA (n. 214581)



dal 10/01/1981 al 10/01/1981  
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 4)

> 1. FICOCELLI Emma  
(CF FCCMME20S42H652I)  
nata a SABBIONETA (MN) il 02/11/1920

dal 10/01/1981 al 24/05/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

> 2. REALE Andrea (CF RLENDR15E15F848K)  
nato a NASO (ME) il 15/05/1915

dal 10/01/1981 al 24/05/2003  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

5. SCRITTURA PRIVATA del 10/01/1981 Pubblico ufficiale SCARDAMAGLIA FERNA Sede CASSINO (FR) Repertorio n. 3085 - UR Sede CASSINO (FR) Registrazione Volume 2 n. 85 registrato in data 30/01/1981 - Voltura n. 214581 in atti dal 13/05/1986

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



**Ispezione telematica**per dati anagrafici  
Richiedente DSTGNN

Ispezione n. T8767 del 08/04/2024

**Dati della richiesta**

Cognome: BALDASSARRA  
Nome: DAVIDE  
Sesso: Maschio  
Data di Nascita: 30/01/1975  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/06/1987 al	05/04/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1978 al	30/05/1987

**Elenco omonimi**

1. BALDASSARRA DAVIDE					
Luogo di nascita	CASSINO (FR)				
Data di nascita	30/01/1975	Sesso	M	Codice fiscale	BLDDVD75A30C034Y *

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2003 - Registro Particolare 2586 Registro Generale 3890  
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 248541 del 06/03/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CASTROCELO(FR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2003 - Registro Particolare 861 Registro Generale 3891  
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 248542 del 06/03/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CASTROCELO(FR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T8767 del 08/04/2024

per dati anagrafici  
Richiedente DSTGNN

1. Iscrizione n. 115 del 31/01/2023
  
3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2023 - Registro Particolare 115 Registro Generale 2091  
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 248542 del 06/03/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CASTROCELO(FR)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 861 del 2003
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2023 - Registro Particolare 7469 Registro Generale 10235  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1155 del 04/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTROCELO(FR)  
Nota disponibile in formato elettronico



Dr. ROBERTO LABATE

NOTAIO

Via Vittorio Veneto, 11/A - SORA (FR)  
Tel. 0776.832173-0776.833701 - Fax 0776.833747

IMPOSTA DI BOLLO  
ASSISTENZA  
Decreto 103510/01 del 29 settembre 2001

RACCOLTA NUMERO 35.760

505

REPERTORIO NUMERO 248.541

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno 2003 (duemilatre) il giorno di giovedì sei del mese di  
marzo (6 marzo 2003).

REGISTRATO A SORA

IL 12-3-2003

In Cassino al Viale Dante n.108, presso la Filiale della Ban-  
ca Intesa Bci.

AL N. 471 Attore 1°

E. 1.479/5

Avanti a me dottor Roberto Labate, Notaio in Sora, iscritto nel

Ruolo del Distretto Notarile di Cassino, senza l'assistenza

7-3-03

dei testimoni, alla quale i comparenti infra nominandi, in  
pieno accordo tra loro e col mio consenso, hanno espressamen-  
te rinunciato, ricorrendo gli estremi di legge,

FR

Imp. Gen. 3880

Imp. Part. 2586

-----Sono presenti i Signori:-----

- da una parte FICCOCELLI AMELIA, nata a Torricella del Pizzo

(CR) il 21 aprile 1942, residente in Pontecorvo (FR), Viale

D. Alighieri n.71, pensionata (C.F. FCC MLA 42D61 L296W),

la quale dichiara di essere coniugata in comunione di beni;

-FICCOCELLI CLAUDIO, nato a Torricella del Pizzo (CR) il 2

luglio 1944, residente in Sora (FR), Viale Buoizzi n.5, discor-

pato (C.F. FCC CLD 44L02 L296N), il quale dichiara di esse-

re coniugato in comunione di beni;

-REALE SANTA, nata a Naso (ME) il 24 gennaio 1933, residente

in Pontenure (PC), Via G.Gasperini n.11, casalinga (C.F. RLE

SNT 33A64 F848C), la quale dichiara di essere coniugata in

comunione di beni;

-----



e di intervenire al presente atto in proprio ed in nome, conto e rappresentanza di:-----

-LONGINOTTI MERI, nata a Cortemaggiore il 5 gennaio 1956, residente in Forlì, Via Bidente n.72, casalinga (C.F. LNG MRE 56A45 D061Z), coniugata in comunione di beni;-----

-LONGINOTTI DANILLA, nata a Cortemaggiore (PC) il 7 dicembre 1962, residente in Torino, Corso Principe Euganeo n.7, casalinga (C.F. LNG DLL 62T47 D061I), coniugata in comunione di beni;-----

-LONGINOTTI SAMANTA, nata a Poggio Mirteto (RT) il 3 gennaio 1968, residente in Lignano Sabbiadoro (UD), Via Porpetto n.25/21, casalinga (C.F. LNG SNT 68C41 G763B), coniugata in comunione di beni, giusta Procura Speciale autenticata dal Notaio Mario Nicolini di Mantova in data 12 febbraio 2003 al n.67025 di Repertorio, che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "A";-----

-REALE MARTINA, nata a Naso il 12 novembre 1939, residente in Roma, Via Alfredo Gargiulo n.67, pensionata (C.F. RLE MTN 39S52 F848W), la quale dichiara di essere *coniugata in comunione di beni*;-----

-dall'altra parte BALDASSARRA DAVIDE, nato a Cassino (FR) il 30 gennaio 1975, residente in Pontecorvo (FR), Viale Dante Alighieri n.71, operaio (C.F. BLD DVD 75A30 C034Y), il quale dichiara di essere celibe.-----

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono

*Escechi Ornella  
Ficcolla Claudio  
Reale Louisa*

*Reale Martina  
Baldassarra Davide*



certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto appresso.-----

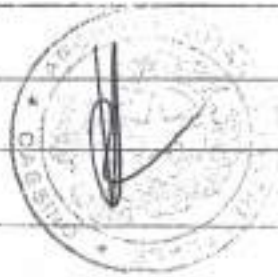
I signori FICOCELLI AMELIA, FICOCELLI CLAUDIO (in ragione dei diritti 9/54 ciascuno), REALE SANTA, REALE MARTINA (in ragione dei diritti di 12/54 ciascuna), LONGINOTTI SAMANTA, LONGINOTTI DANILLA e LONGINOTTI MERI (in ragione dei diritti di 4/54 ciascuno) e tutti in solido per l'intero, come sopra presenti e rappresentate, vendono al signor BALDASSARRA GIAN-  
(A)

NI che acquista la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in CASTROCIELO (FR), VIA SS. Casilina km.126, e precisamente:-----

-appartamento distinto con il numero interno 1 (uno), costituito da un piano terra ed un primo piano, per complessivi vani catastali 5,5 (cinque virgola cinque), con annessa corte esclusiva della superficie di circa mq.860 (ottocentosessanta), a confine con Ferrovie dello Stato, distacco da via Casilina a più lati, salvo altri; il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 16, mappale 195, Piano T-1, Cat.A/2, Cl.9, vani 5,5, R.C.Euro 383,47.-----

Detto immobile è pervenuto alla parte venditrice in forza dei seguenti titoli:-----

- a Ficocelli Amelia e Claudio per successione legittima alla madre Ficocelli Emma, deceduta il 20 febbraio 1997 (Denuncia n.27 - Vol.327 - Ufficio del Registro di Cassino);-----
- a Reale Santa, Reale Martina, Longinotti Samanta, Longinotti



Sob

4

(e)

Danilla e Longinotti Meri per successione legittima al padre  
Reale Andrea, deceduto in data 7 gennaio 1999 (Denuncia n.78  
- Vol.341 - Ufficio del Registro di Cassino).

La parte venditrice, previa ammonizione da me Notaio fattale  
ai sensi dell'art.47 del DPR 28.12.2000 n.445, dichiara:

- che la costruzione del fabbricato di cui quanto in oggetto  
è parte è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che  
sullo stesso, in seguito, non sono state apportate modifiche  
ed aggiunte che comportino abuso edilizio, ai sensi del II°  
comma dell'art.40 della legge n.47/1985;

- che il reddito del fabbricato medesimo è stato dichiarato,  
pro-quota, nella sua ultima dichiarazione dei redditi per il  
quale il termine di presentazione è scaduto alla data odier-  
na, ai sensi del D.L. 90/90, convertito---nella---legge  
n.165/1990.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto  
e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, col possesso  
dato da oggi, ivi compresa la proporzionale quota degli im-  
pianti, spazi e servizi comuni all'intero fabbricato.

Dichiara la parte venditrice di essere in regola con il paga-  
mento di ogni tassa, imposta, onere, tributi e quote condomi-  
niali concernenti l'immobile in oggetto, per cui si obbliga  
al pagamento di quanto sopra indicato qualora sia riferito a  
data anteriore al presente atto, anche se accertato, liquida-  
to o messo in esazione successivamente.



La parte venditrice garantisce la proprietà di quanto venduto e ne assicura la libertà da iscrizioni e trascrizioni onerose, obbligandosi per l'evizione come per legge.

Il prezzo è stato convenuto in Euro 40.500,00 (quarantamila-cinquecento virgola zerozero) che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale.

La parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali di cui all'art.1, Nota II - bis, Tar. p.1, allegata al DPR 26 aprile 1986 n.131, e a tal fine dichiara:

- 1) di voler stabilire entro diciotto mesi da oggi la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato; 2) di non essere titolare: a) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato; b) neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera "C" della predetta nota II- bis; 3) che la vendita è fatta da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione; 4) che l'immobile acquistato è destinato ad abitazione non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969.

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.



rente.-----

Le parti espressamente dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato.-----

Richiesto io Notaio ho redatto il presente, scritto parte a macchina da persona di mia fiducia e di mia mano in parte, su di due fogli per pagine cinque oltre la presente, da me Notaio letto alle parti che l'approvano.-----

(1) Sele lo ptole bique e adde Davide  
(2) Adde e usure

Das poble

da me letta e compent de B offson

Ficoelli Amelia

Ficoelli Alboudio

Reale Sauto

Reale D'Ant. us

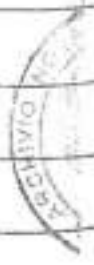
Boluna D'Ant. us



**SPECIFICA**

Originale	E	.....
Copia Registro	E	.....
Onerario	E	260,00
Tassa A.C. 100	E	25,00
Copia Volture	E	.....

h



SM  
Allegato  
18/11/85 SM PS-240

PROCURA SPECIALE

Le sottoscritte:

- LONGINOTTI MERI nata a Cortemaggiore il 5 gennaio 1956, residente a Forlì Via Bidente n. 72, **casalinga, coniugata in comunione dei beni**

- LONGINOTTI DANILLA nata a Cortemaggiore il 7 dicembre 1962, residente a Torino corso Principe Eugenio n. 7, **casalinga, coniugata in separazione dei beni**

- LONGINOTTI SAMANTA nata a Poggio Mirteto il 3 gennaio 1968, residente a Lignano Sabbiadoro Via Porpetto n. 25/21, **casalinga coniugata in comunione dei beni**



nominano

loro procuratrice speciale la Signora:

- REALE SANTA nata a Naso il 24 gennaio 1933, residente a Pontenure in Via Gasparini n. 11, **casalinga**

affinchè

in loro nome e vece abbia ad alienare la loro quota di spettanza sull'immobile posto in Comune di Castrocielo (Frosinone) Strada Statale Casilina e così individuato all'NCEU di quel Comune al Fg. 16 mapp. 195 A/2/9 vani 5,5 Euro 383,47.

La procuratrice è così facoltizzata a meglio descrivere l'immobile con più precisi dati catastali e confini; ad alienare la quota di diritto di usufrutto considerato l'immobile nello stato in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, con



gli inerenti, usi, comunioni e servitù, a convenirne il prezzo e riscuoterlo rilasciandone quietanza a conferirne il possesso, a garantirne la proprietà e libertà da ipoteche, trascrizioni passive, privilegi, livelli, oneri e vincoli a rinunciare ad ogni diritto d'ipoteca legale a presentare la prescritta denuncia presso l'Autorità di Pubblica Sicurezza a rendere ogni dichiarazione di legge anche ai sensi del DPR n. 445/2000 a stipulare ogni altro patto utile o necessario a tale genere di contratto il tutto con promessa di rato e valido e da esaurirsi in un unico contesto.

*\* Longinotti Meri  
Longinotti Danila,  
Longinotti Susanna*

N. 67025 di Rep.

Mantova Via Principe Amedeo 43 12 dodici febbraio

2003 duemilatre

Io sottoscritto Dr. Mario Nicolini Notaio residente in Mantova certifico vere e autografe pe rchè apposte in mia presenza le firme delle Signore:

- LONGINOTTI MERI nata a Cortemaggiore il 5 gennaio

1956; residente a Forlì Via Bidente 72; casalinga

- LONGINOTTI DANILA nata a Cortemaggiore il 7 dicem-

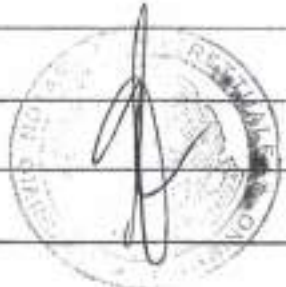
bre 1962, residente a Torino Corso Principe Euganeo

n.7, casalinga

- LONGINOTTI SAMANTA nata a Poggio Mirteto il 3 gennaio 1968, residente a Lignano Sabbiadoro Via Perpetuo n. 25/21, casalinga, della cui identità personale e piena capacità io sono personalmente certo che hanno rinunciato col mio consenso all'assistenza dei testimoni.



*[Handwritten signature]*



PAGINA BIANCA





*Ministero della Giustizia*  
*Archivio Notarile Distrettuale di Cassino*

La presente copia su supporto **cartaceo** che consta di n° 9

facciate è conforme all'originale

**Si rilascia, a richiesta della parte, per uso processuale in esenzione da bollo ai sensi del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 e art. 9 legge n. 488/99 e succ. modif.**

**CASSINO 2 agosto 2023**



Diritti 37,50 €

riscossi con bolletta n° 949 del 2 agosto 2023



**Ispezione telematica**

n. T 46766 del 18/04/2016

Inizio ispezione 18/04/2016 09:54:23

Richiedente FLRNCL

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 3891

Registro particolare n. 861

Presentazione n. 10 del 07/03/2003

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 06/03/2003

Notaio LABATE ROBERTO

Sede SORA (FR)

Numero di repertorio 248542

Codice fiscale LBT RRT 46D01 H501 B

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 77.500,00

Tasso interesse annuo 6.1%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 116,250,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C340 - CASTROCELO (FR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 195 Subalterno -

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA SS. CASILINA - N. civico -

**Ispezione telematica**

n. T 46766 del 18/04/2016  
Inizio ispezione 18/04/2016 09:54:23  
Richiedente FLRNCL  
Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 3891  
Registro particolare n. 861  
Presentazione n. 10 del 07/03/2003

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A.  
Sede MILANO (MI)  
Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto -  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome BALDASSARRA Nome DAVIDE  
Nato il 30/01/1975 a CASSINO (FR)  
Sesso M Codice fiscale BLD DVD 75A30 C034 Y  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Debitori non datori di ipoteca**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome BALDASSARRA Nome GIANNI  
Nato il 23/02/1949 a SORA (FR)  
Sesso M Codice fiscale BLD GNN 49B23 I838 D  
Soggetto n. 2 In qualità di -  
Cognome FICOCELLI Nome AMELIA  
Nata il 21/04/1942 a TORRICELLA DEL PIZZO (CR)  
Sesso F Codice fiscale FCC MLA 42D61 L296 W

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

PER LA RISOLUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, NELLE SOLE IPOTESI PREVISTE DALLE ALLOEGATE CONDIZIONI GENERALI, BASTERA' LA SEMPLICE DICHIARAZIONE DELLA BANCA, COMUNICATA CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA PARTE MUTUATARIA NEL DOMICILIO DELLA STESSA DICHIARATO IN COMPARSA.

**Ispezione telematica**

n. T1 336484 del 01/02/2023

Inizio ispezione 01/02/2023 15:59:08

Tassa versata € 3,60

Richiedente RIUMSM

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 2091

Registro particolare n. 115

Presentazione n. 25 del 31/01/2023

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 06/03/2003  
Notaio LABATE ROBERTO  
Sede SORA (FR)

Numero di repertorio 248542  
Codice fiscale LBT RRT 46D01 H501 B

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Capitale € 77.500,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 116.250,00  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

Formalità di riferimento Servizio di PI di FROSINONE

Iscrizione Numero di registro particolare 861 del 07/03/2003

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente PENELOPE SPV S.R.L.

Indirizzo CONEGLIANO

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	C340 - CASTROCELO (FR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella 195	Subalterno -
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 5,5 vani	
Indirizzo	VIA SS. CASILINA			N. civico -



**Ispezione telematica**

n. T1 336484 del 01/02/2023

Inizio ispezione 01/02/2023 15:59:08

Richiedente RIUMSM

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 2091

Registro particolare n. 115

Presentazione n. 25 del 31/01/2023

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale PENELOPE SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04934510266

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome BALDASSARRA

Nome DAVIDE

Nato il 30/01/1975 a CASSINO (FR)

Sesso M Codice fiscale BLD DVD 75A30 C034 Y

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Debitori non datori di ipoteca**

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Cognome BALDASSARRA

Nome GIANNI

Nato il 23/02/1949 a SORA (FR)

Sesso M Codice fiscale BLD GNN 49B23 1838 D

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Cognome FICOCELLI

Nome AMELIA

Nata il 21/04/1942 a TORRICELLA DEL PIZZO (CR)

Sesso F Codice fiscale FCC MLA 42D61 L296 W

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. - D.P.R. 29.09.1973 N. 601. CON ATTO DI FUSIONE IN DATA 24 APRILE 2001 A ROGITO NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI, REPERTORIO N.1644 3 E RACCOLTA N.4621, 'BANCA INTESA S.P.A.', CON SEDE IN MILANO, NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO E CODICE FISCALE N.0 0799960158, HA INCORPORATO LA 'BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.' CON SEDE IN MILANO, NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO E CODICE FISCALE N.01255270157 ED IN FORZA DEL MEDESIMO ATTO LA DENOMINAZIONE DELLA SOCIETA' INCORPORANTE, BANCA INTESA S.P.A., E' STATA MODIFICATA IN 'BANCA INTESA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.' O, IN FORMA AB BREVIA, ANCHE SOLO 'INTESABCI S.P.A.' O 'BANCA INTESA COMIT S.P.A.'. 'BANCA INTESA S.P.A.', E' SUBENTRATA A 'INTESABCI S.P.A.' A SEGUITO DELL'ATTO IN DATA 17/12/2002 N. 17403/5200DI REPERTORIO A ROGITO DOTT. PIERGAETANO MARCHETTI NOTAIO IN MILANO CON SEDE IN PIAZZA FERRARI N.10 ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE E CAPOGRUPPO DEL



**Ispezione telematica**

n. TI 336484 del 01/02/2023

Inizio ispezione 01/02/2023 15:59:08

Richiedente RIUMSM

Tassa versata € 3,60 -

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 2091

Registro particolare n. 115

Presentazione n. 25 del 31/01/2023

"GRUPPO INTESA" I SCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI, ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO AL NUMERO D'ISCRIZIONE E CODICE FISCALE 00799960158, CON ATTO DI FUSIONE E INCORPORAZIONE DEL 28.12.06 REP.109563/1711 8 DEL NOTAIO ETTORE MORONE DI TORINO, LA "BANCA INTESA S.P.A." E' DIVENTATA "INTESA SANPAOLO S.P.A." CON SEDE A TORINO IN PIAZZA SAN CARLO N. 156., AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE NUMERO 130 DEL 30 APRILE 1999, CORREDATO DA INFORMATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 13, COMMI 4 E 5 DEL DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003, N. 196 (IL CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI) E DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REG. UE 679/2016, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE IN DATA 20/04/2018, PENELOPE SPV S.R.L. (SEDE LEGALE IN CONEGLIANO, C.F. 04934510266) HA ACQUISTATO PRO-SOLUTO I CREDITI, UNITAMENTE A DIRITTI E GARANZIE E INDIVIDUATI COME SPECIFICATO NEL CONTRATTO STESSO, CEDUTI DA: INTESA SANPAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158), CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. (C.F. 02089931204), BANCO DI NAPOLI S.P.A. (C.F. 04485191219), CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A. (C.F. 02089911206), BANCA CR FIRENZE S.P.A. (C.F. 04385190485), MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. (C.F. 13300400150), CASSA DEI RISPARMI DI FORLI' E DELLA ROMAGNA S.P.A. (C.F. 00182270405), CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E DELLA LUCCHESIA S.P.A. (C.F. 00092220474), CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. (C.F. 91025940312), TUTTI I DETTAGLI DELLA CESSIONE SONO PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE, PARTE SECONDA, N. 52 DEL 05/05/2018 ANNUNZI COMMERCIALI - GLI IMMOBILI AL QUADRO "B" RISULTANO IDENTIFICATI CON I DATI CATAS TALI VIGENTI AL MOMENTO DELL'ISCRIZIONE DEL 2003. (MUTUO / NDG N. 67 50978415000)



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 10235  
Registro particolare n. 7469  
Presentazione n. 11 del 22/05/2023

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 8910  
Protocollo di richiesta FR 27997/1 del 2023



### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1155
Data	04/05/2023	Codice fiscale	810 043 40600
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI CASSINO		
Sede	CASSINO (FR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUFELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Volture catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente	STUDIO LEGALE AVV. MASSIMO IANNARELLI
Codice fiscale	NNR MSM 52A25 G662 K
Indirizzo	VIA PUCCINI 6 - 03043 CASSINO (FR)

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	C340 - CASTROCELEO (FR)
Catasto	FABBRICATI



Direzione Provinciale di FROSINONE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 10235  
Registro particolare n. 7469  
Presentazione n. 11 del 22/05/2023

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana -	Foglio 16	Particella 195	Subalterno -
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 5,5 vani	
Indirizzo VIA CASILINA SUD			N. civico -
Piano 1 T			

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale PENELOPE SPV S.R.L.  
Sede CONEGLIANO (TV)  
Codice fiscale 04934510266  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome BALDASSARRA Nome DAVIDE  
Nato il 30/01/1975 a CASSINO (FR)  
Sesso M Codice fiscale BLD DVD 75A30 C034 Y  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

**Data:** 03 ottobre 2023, 12:39:02  
**Da:** castrocielo@pec.it  
**A:** GEOM. GIOVANNI DI STASIO <giovanni.distasio@geopec.it>  
**Oggetto:** COMUNE DI CASTROCELO - MSG POSTA NR.[106711] - PROTOCOLLO  
PARTENZA NUMERO 9493 DEL 03.10.2023  
**Allegato:** 9443.pdf (58.2 KB)

RICHIESTA DI ACCESSO ATTI E RILASCIO COPIE DOC.NE URBANISTICA ECC.





# COMUNE DI CASTROCIELO

PROVINCIA DI FROSINONE

Tel. 0776.79001

Fax 0776.79822

C.A.P. 03030

C.F. 81003090603

## AREA TECNICA

(Urbanistica - Opere e Lavori Pubblici)

Prot. 9493 del 3/10/2023

Al Geom. Giovanni Di Stasio

PEC: [giovanni.distasio@geopec.it](mailto:giovanni.distasio@geopec.it)

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e rilascio copie documentazione urbanistica  
fabbricato - Prot. 8249 del 01.09.2023**  
- Esperto stimatore dal G.E. del Tribunale di Cassino Dr. Sandulli  
Procedura esecutiva n. 52/2023 R.G.E

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto del 30.08.2023, riguardante il Procedimento di cui all'oggetto, si comunica che, per quanto si è potuto accertare, non risulta agli atti di questo ente documentazione inerente lavori svolti sull'immobile sito nel territorio del Comune di Castrocielo, distinto in catasto al Fg. 16, mappale n. 195.

Distinti saluti.

Castrocielo, li 03.10.2023

*Il Responsabile del Servizio*  
*(Ing. Fabio Mancini)*



**Data:** 26 gennaio 2024, 11:53:49  
**Da:** castrocielo@pec.it  
**A:** GEOM. GIOVANNI DI STASIO <giovanni.distasio@geopec.it>  
**Oggetto:** COMUNE DI CASTROCIELO - MSG POSTA NR.[110800] - PROTOCOLLO  
PARTENZA NUMERO 956 DEL 26.01.2024  
**Allegati:** 956 (2).pdf (56.5 KB)  
ELABORATO GRAFICO TOP KAPI.pdf (6.7 MB)  
LICENZE E RELAZIONE TECNICA TOP KAPI.pdf (307.9 KB)

RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E RILASCIO COPIE DOC.NE URBANISTICA FABB.TO EX BONANNI  
GIUSEPPINA





# COMUNE DI CASTROCIELO

PROVINCIA DI FROSINONE

Tel. 0776.79001

Fax 0776.79822

C.A.P. 03030

C.F. 81002090603

## AREA TECNICA

(Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici)

Prot. 956 del 26/04/2024

Al Geom. Giovanni Di Stasio

PEC: [giovanni.distasio@geopec.it](mailto:giovanni.distasio@geopec.it)

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e rilascio copie documentazione urbanistica  
fabbricato –**

- Esperto stimatore dal G.E. del Tribunale di Cassino Dr. Sandulli  
Procedura esecutiva n. 52/2023 R.G.E

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto del 08.01.2024, prot. 257, riguardante il Procedimento di cui all'oggetto, si allega alla presente la Licenza Edilizia del 24.03.1976, la Concessione del 03.08.1977, la Relazione Tecnica e l'Elaborato Grafico, inerente la società TOPKAPI Srl ex Bonanni Giuseppina.

Distinti saluti.

Castrocielo, li 26.01.2024

Il Responsabile del Servizio  
(Ing. Fabio Mancini)





Prot. N. 494

Pratica N. IA/1976

COMUNE DI CASTROCIELO

## LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. **BONANNI GIUSEPPINA**  
nato a **ROMA** il **28.3.1946** ; tendente ad ottenere l'auto-  
rizzazione ad eseguire in questo Comune (catasto foglio **I6** mappali N. **4** )  
Via **STAZIONE** N. I lavori di:  
**Costruzione di edifici per civile abitazione**

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. **2** in data **8.3.1976** ;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Vista la legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la legge 6 agosto 1967, N. 765;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, N. 383;

(1) La **C.E.C.** nella seduta dell'8.3.1976 ha espresso parere favorevole.

Concede

### LICENZA

al Signor **BONANNI GIUSEPPINA**

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate:

(1) Seguono gli eventuali pareri, autorizzazioni e nulla-osta del Genio Civile, della Soprintendenza, del Vigili del fuoco, ecc.

- 1) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati o rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
  - 2) - deve evitarsi in ogni caso di togliere le vie o gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
  - 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con muretto lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
  - 4) - per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.
- Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) - per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
  - 6) - gli marci di cui al paragrafo 3 ed altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e marci di laterizi a luce rossa da mantenersi accesi dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
  - 7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali oneri, procuri ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
  - 8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
  - 9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
  - 10) - dovranno, inoltre, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 8 novembre 1971, n. 1088, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1584, avente per oggetto "Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
  - 11) - il titolare della licenza, il direttore dei lavori o l'assettatore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come della modalità esecutive fissate nella presente licenza (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1987, n. 785);
  - 12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 18 — decimo comma — legge 6 agosto 1987, n. 785);
  - 13) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il rilascio della licenza non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

**IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.**

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente licenza.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

IL SINDACO

# COMUNE DI CASTROCIELO

PROVINCIA DI FROSINONE

stand - servizi - cassino

C.A.P. 01030

TEL. 79001

Prot. N. 2233

Concessione N. 66/77

## IL SINDACO

VISTA l'istanza della Ditta BONAMMI GIUSEPPINA - Soc. Top-Kapi s.r.l.

con sede in Frosinone - Roma in data 6.7.1977

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 1.8.1977 in ordine al 1<sup>a</sup> volta della licenza ~~progetto presentato dalla~~ la ditta - concessione N° 14/76 a favore della Soc. Top-Kapi ed alla trasformazione in Concessione;

VISTA la L.28 gennaio 1977 n.10; la L.17.8.42 n.1150 e successive modificazioni;

## RILASCI A

alla Ditta Soc. s.r.l. TOP-KAPI - con Sede in Roma Via Nomentana, 445

## CONCESSIONE

per la costruzione del ~~loca~~ immobile: di cui alla licenza N°14/24.3.1976

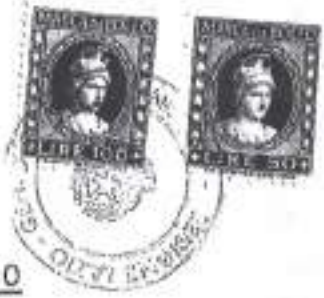
con l'obbligo di attenersi scrupolosamente alle seguenti prescrizioni:

- a) l'opera dovrà essere conforme al progetto approvato dalla C.E.C. che costituisce parte integrante della presente concessione;
- b) l'inizio dei lavori -che dovrà avvenire entro un anno dalla data della presente- dovrà essere comunicato al Comune;
- c) l'opera dovrà essere ultimata nel termine massimo di anni 3(tre);
- d) osservare tutte le norme in materia di edilizia e di igiene ~~nonché~~

Castrocielo li 3.8.1977



IL SINDACO



Comune di CASTROCIELO

Prov. Frosinone

PROGETTO di edifici per civile abitazione in  
località Stazione di Castrocielo.

Ditta Proprietaria:

BONANNI GIUSEPPINA

- RELAZIONE TECNICA -

- RELAZIONE SULLA NATURA DEL TERRENO -

Il tecnico AUTORE  
E DIRETTORE LAVORI DEL C.A.

*Arch. Ing. Angelo Galliani*

Castrocielo,



## RELAZIONE TECNICA

L'edificio di cui in epigrafe dovrà essere realizzato in Castrocielo, località Stazione, su terreno di proprietà in Catasto al foglio 16, map\_ pale N° 4.

La costruzione sorge su di un'area di mq. 21.317 ed avrà un volume di mc. 2000 circa.

Le strutture portanti saranno realizzate in strutture di cemento armato normale e per esse è stata redatta apposita relazione di calcolo con relativi grafici in allegato a parte.

Le fondazioni saranno in travi rovesce continue con pilastri e travi in elevazione connessi a telaio.

La copertura è parte a tetto su solaio di falda realizzato in laterocemento con sottotetto praticabile e parte a terrazzo pure praticabile.

L'edificio, nel suo insieme, prevede la realizzazione di n° 9 appartamentoini ciascuno con piano terra e piano rialzato, con annesso garage.

Sono previste le seguenti opere di finitura:  
- Infissi esterni in douglas, interni bussole in telaio tamburato con rivestimento in noce mansonia.



- Pavimenti e rivestimenti in maiolicati.
- Intonaci del tipo civile per interni ed in intonaco del tipo plastico per esterni.
- Scala e pavimentazione in pietra locale.
- Impianti: idrico; elettrico; riscaldamento tutti sottotraccia.
- Impianto della rete fognante sia per acque chiare che nere.

L'edificio, avrà un aspetto gradevole e di facile inserimento nell'ambiente e le sue caratteristiche, pur se non di lusso, saranno tali da fornire all'insieme carattere decoroso per la funzione cui è destinato.



Ing. RESSMANN RENATO

Via Arezzo 29 Int. 1 (Piazza 3, Bologna)

Lun. - Merc. Ven. 15 - 19

Tel. 4241893

ROMA

### COMUNE DI CASTROCIELLO

Viste la C.E.C. nella seduta del 8.3.26  
ha espresso parere favorevole con voto unanime  
Castrociello, il 8.3.26

1 Componenti

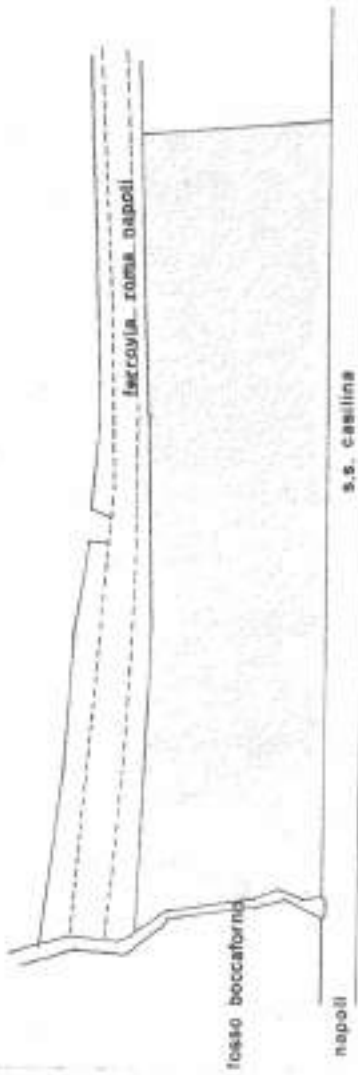


Il Sindaco

### FABBRICATO IN CASTROCIELLO

Il proprietario

Il progettista e d.d.L. ISCRIZIONE ALBO  
DI ROMA  
N° 1545

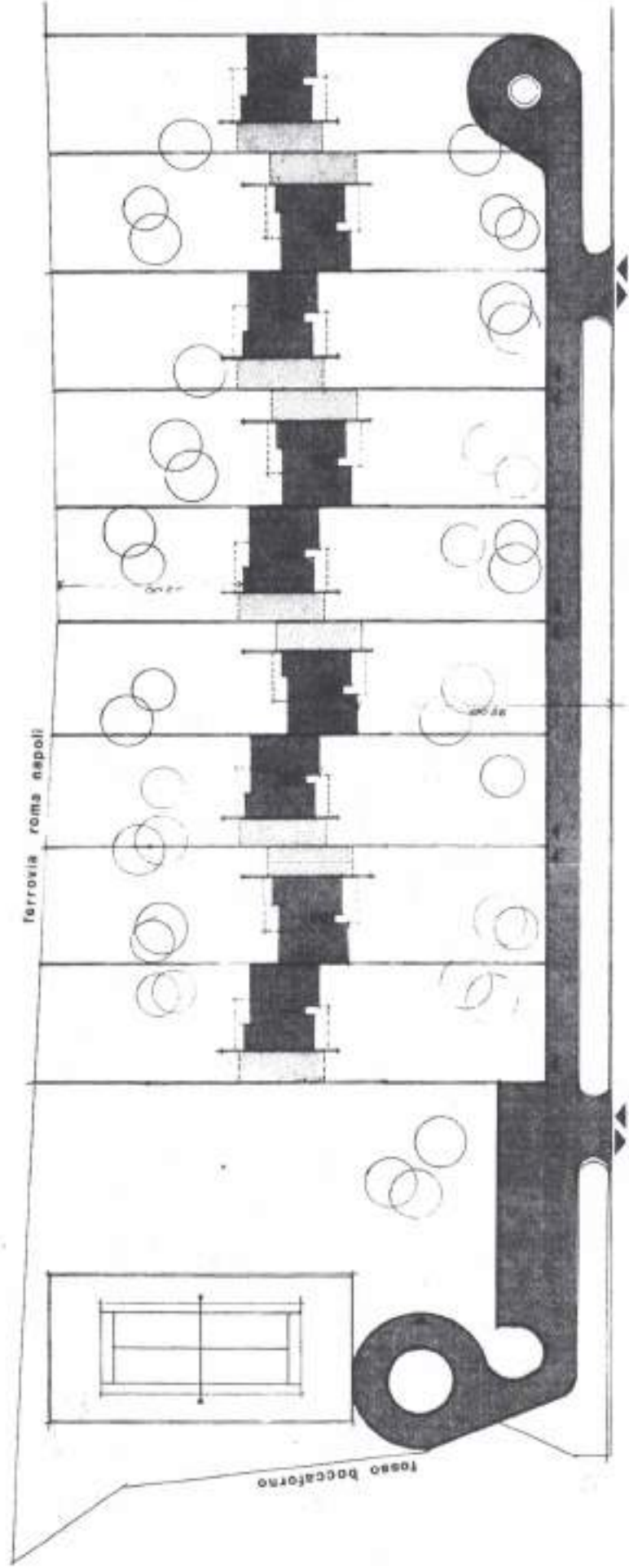


COMUNE DI CASTROCIELLO - FF. AC. N° 4

SUPERFICIE TERRENO = 21.31

VOLUME EDIFICATO = 2.09

ESTRATTO MAPPALE SCALA 1:2000



ferrovia roma nepoli

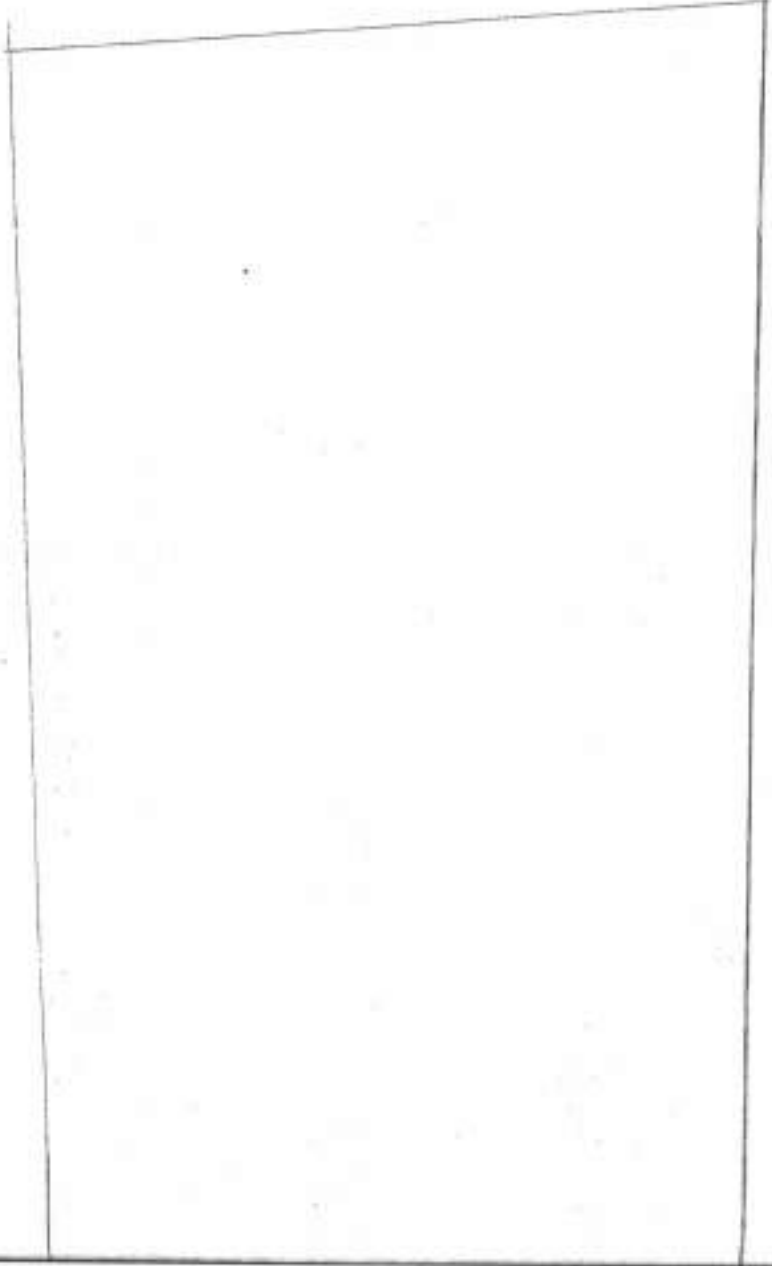
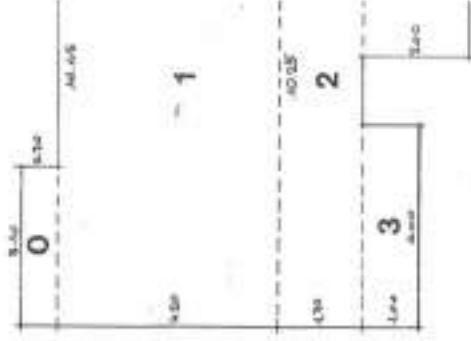
fosso boccaforno

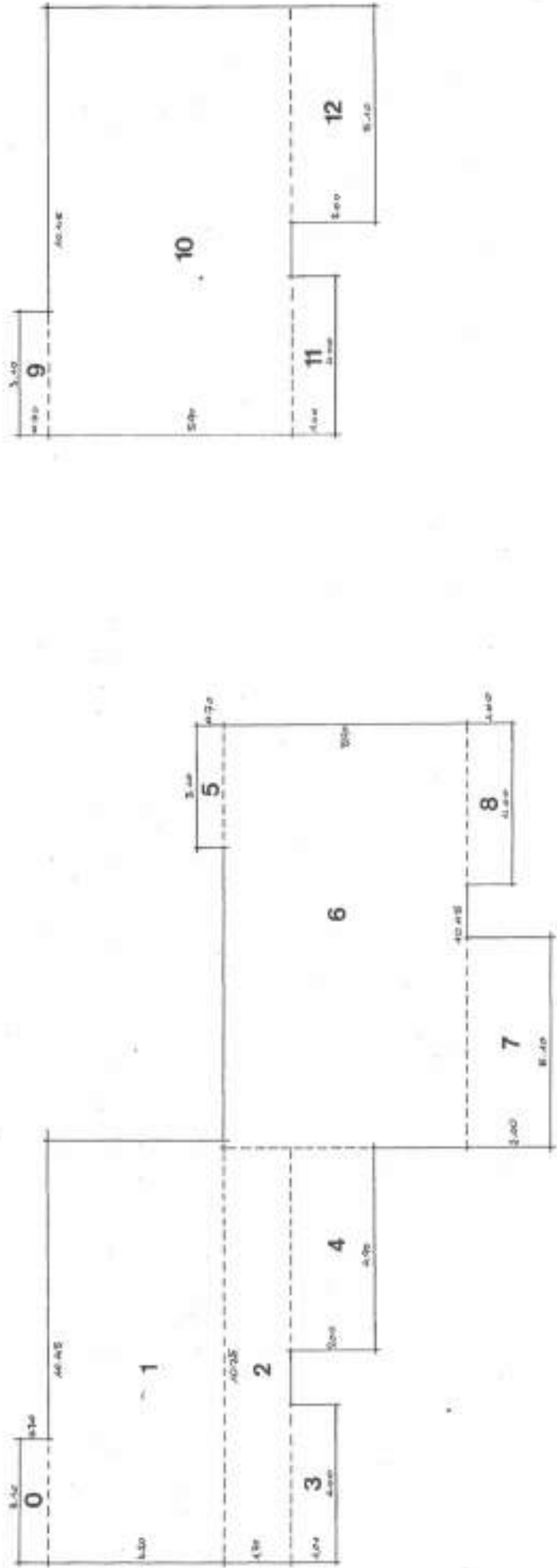
# SS CASILINA

planimetria SCALA 1:500

roma

17 m  
7,66 m



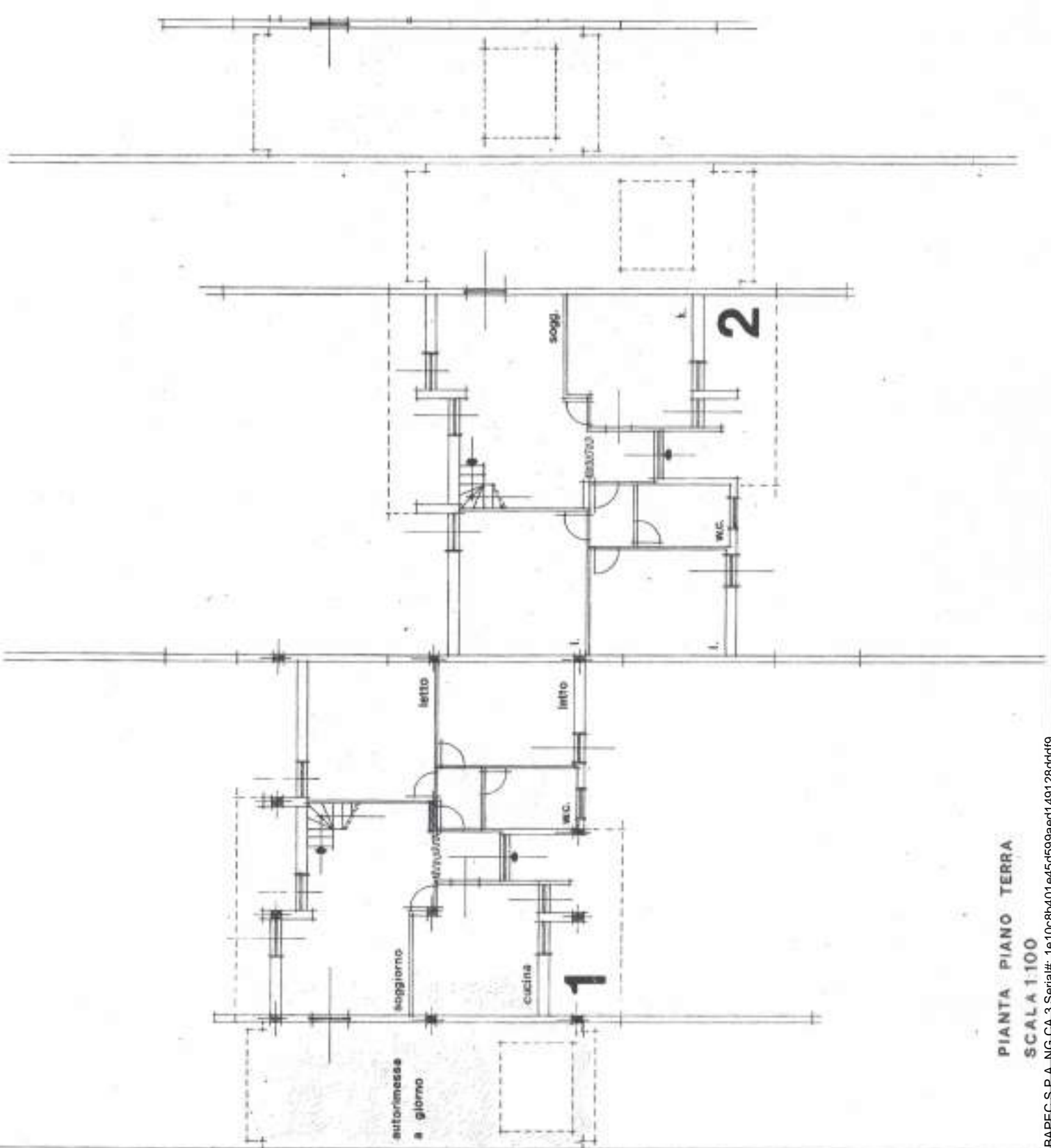




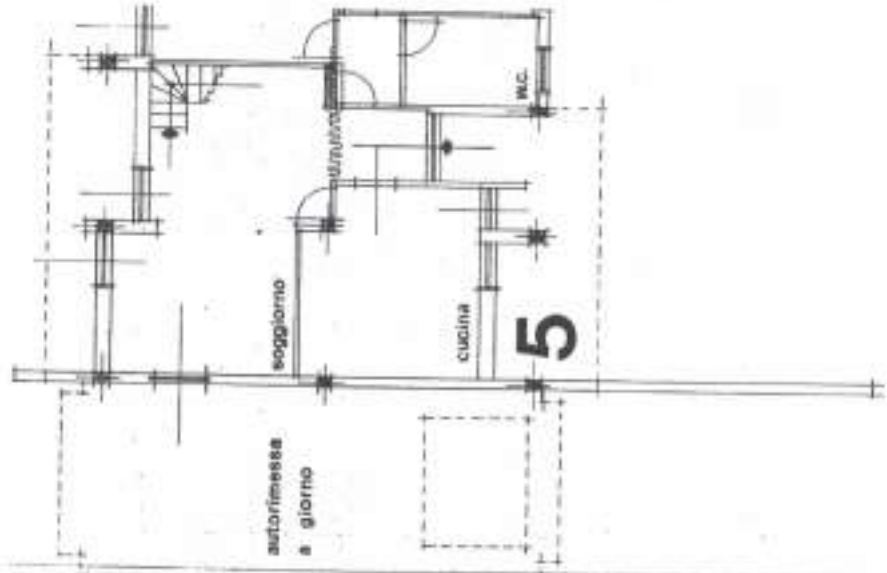
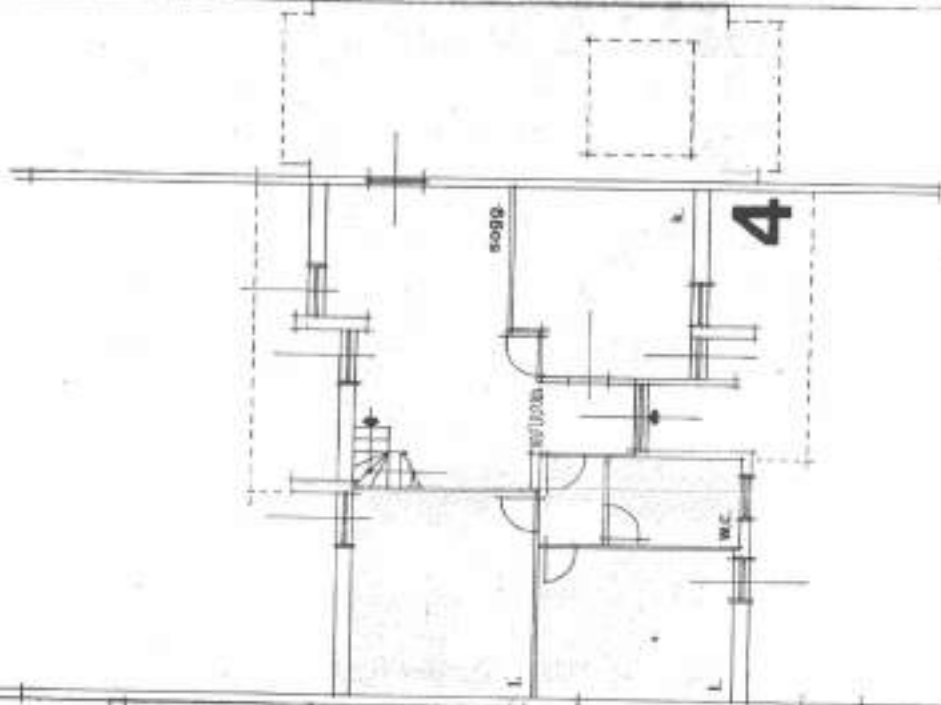
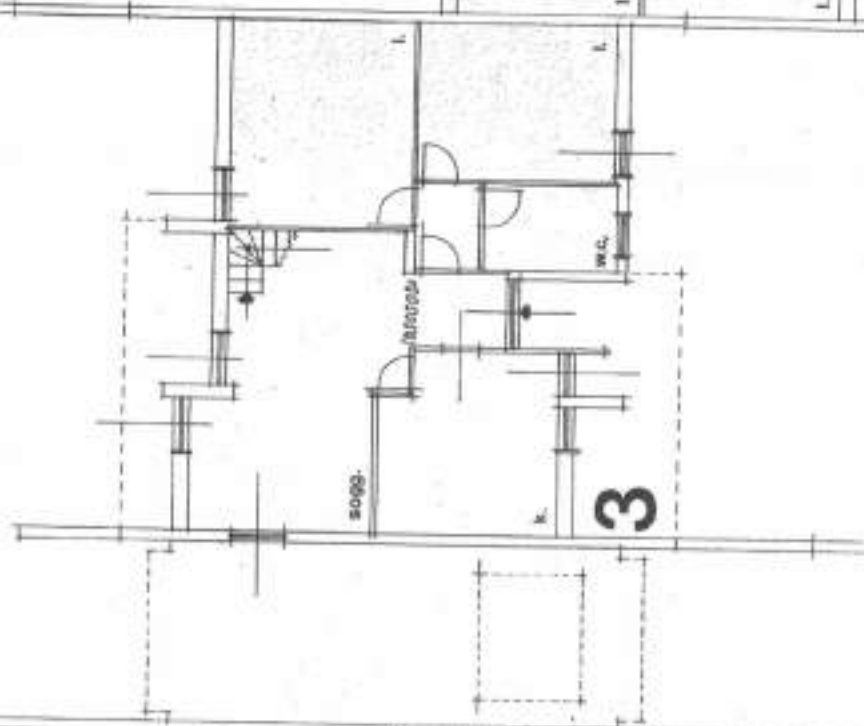
0	3.50 x 0.30	2.17	155.363 m <sup>3</sup> SOTTOSUOLO SOSPESO BINARI (m <sup>3</sup> )	
1	10.45 x 4.20	43.89		
2	10.35 x 1.70	17.42		
3	4.00 x 1.00	4.00		
4	4.00 x 2.00	8.00		
5	8.00 x 0.30	2.17		
6	10.45 x 5.00	64.65		
7	5.50 x 3.00	16.50		
8	4.00 x 1.00	4.00		18.02 m <sup>3</sup> SOTTOSUOLO SOSPESO MURLO (m <sup>3</sup> )
9	5.50 x 0.30	2.17		
10	10.45 x 5.00	64.65		
11	4.00 x 1.00	4.00		
12	5.50 x 2.00	11.00		

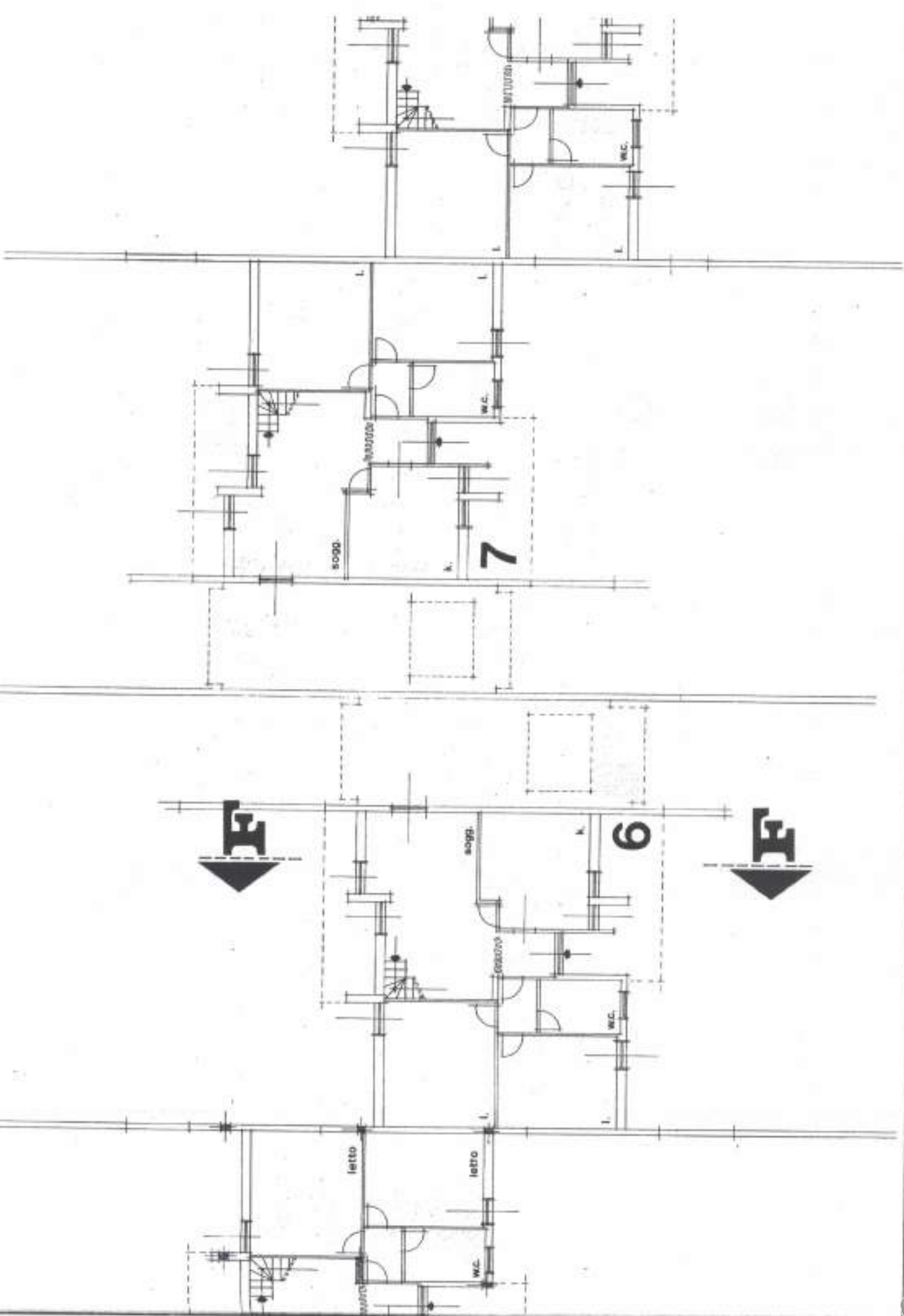
VOLUME TOTALE =  $(155.363 \times 4) + 18.021 \times 3.000 = 2.097.66 \text{ m}^3$

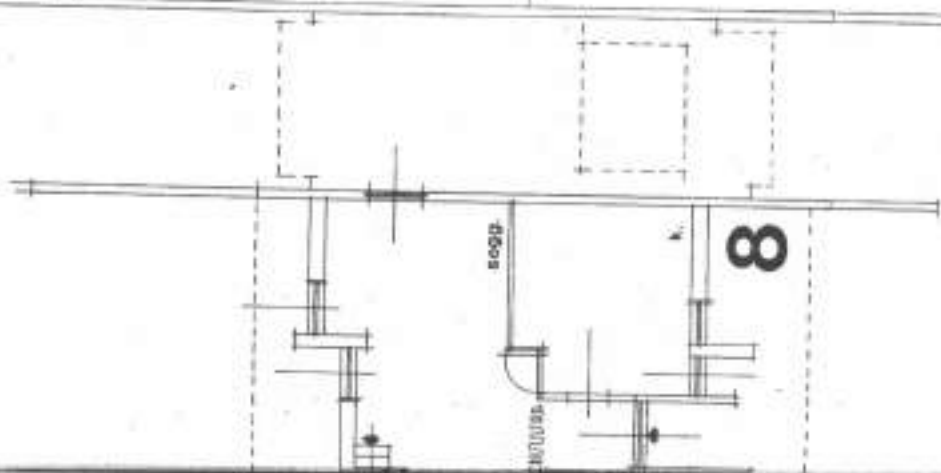
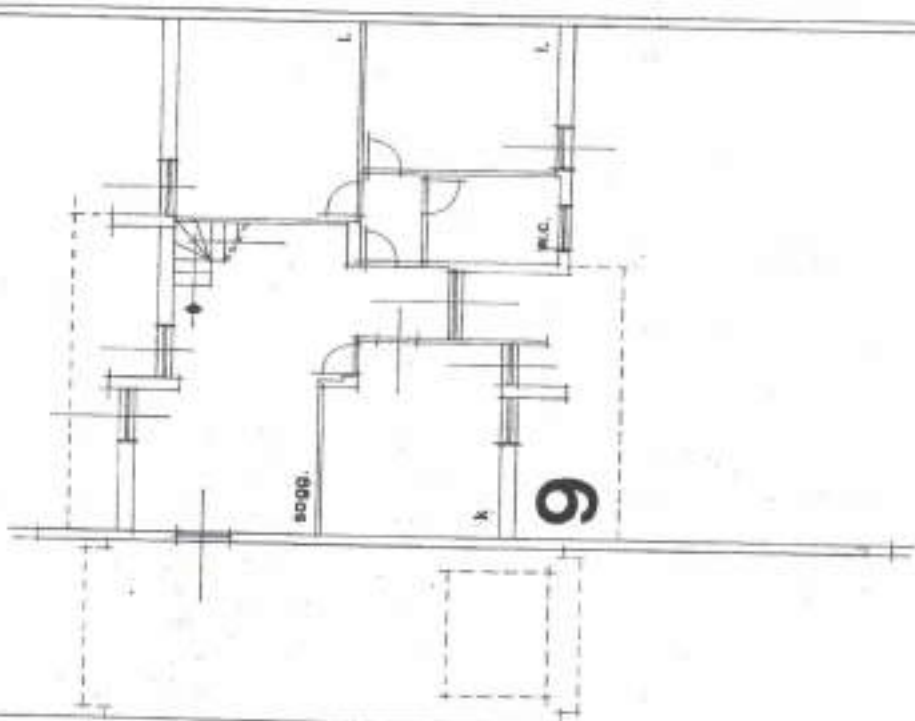


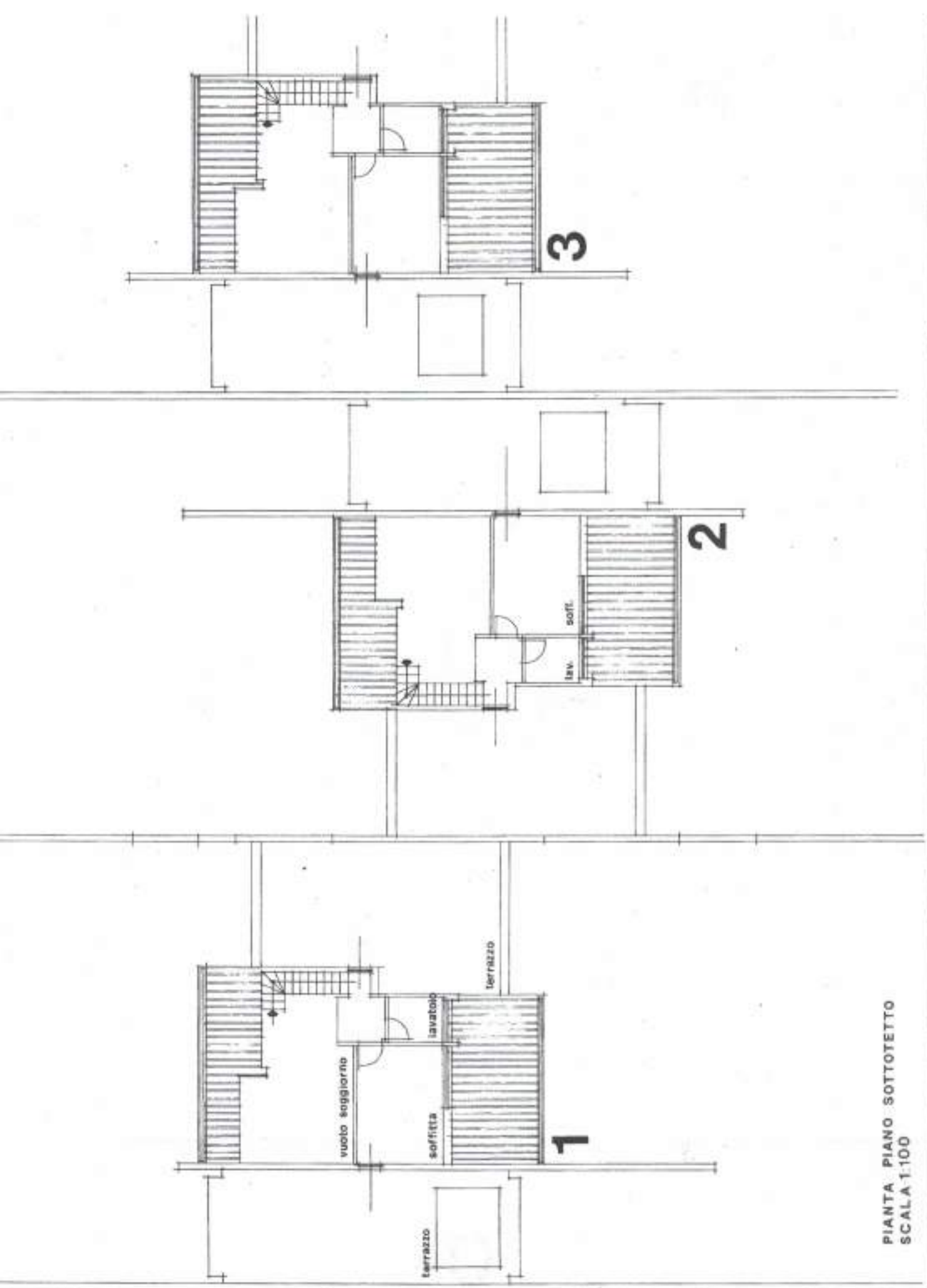


**PIANTA PIANO TERRA**  
**SCALA 1:100**

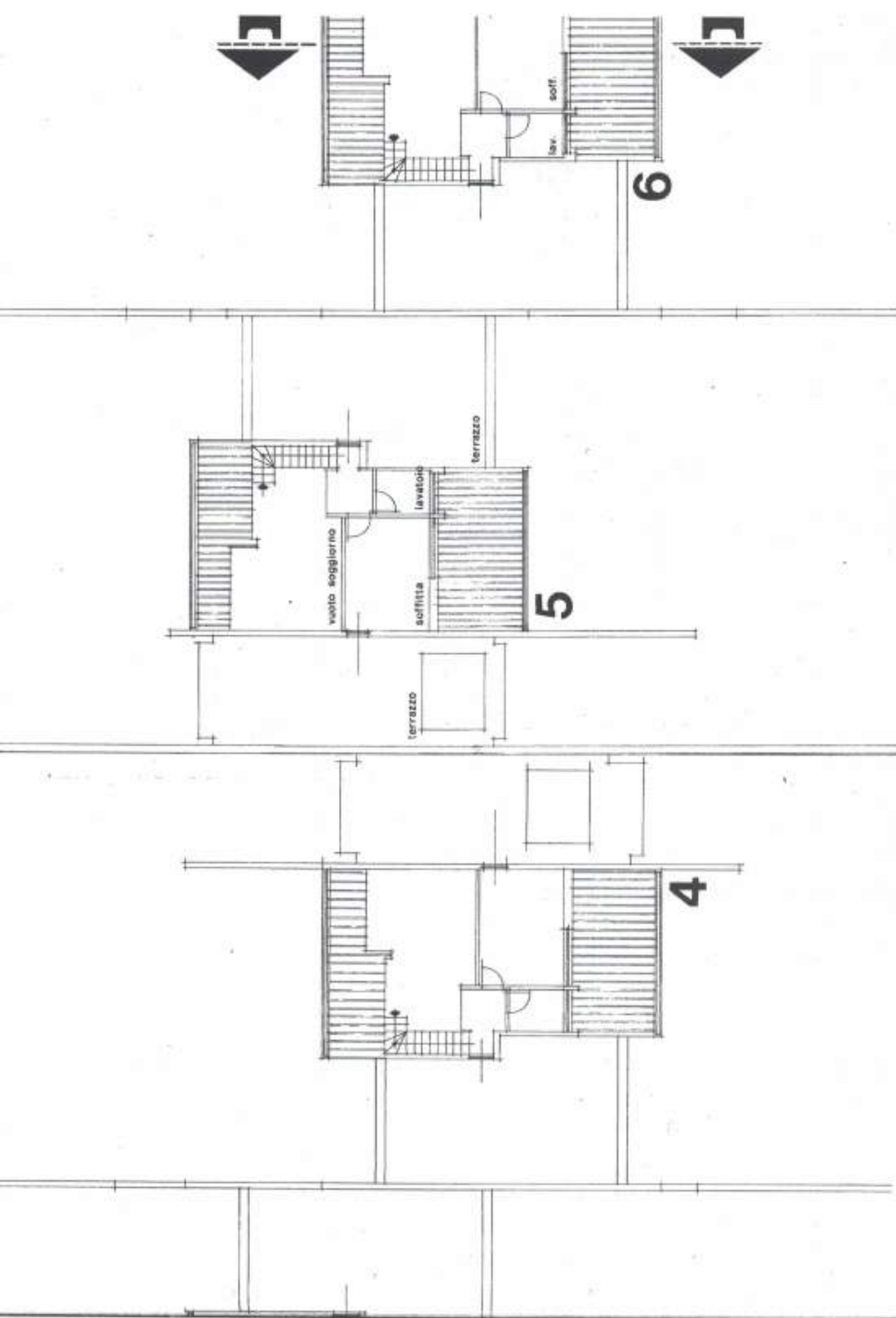








PIANTA PIANO SOTTOTETTO  
 SCALA 1:100



vivoio soggiorno

soffitta

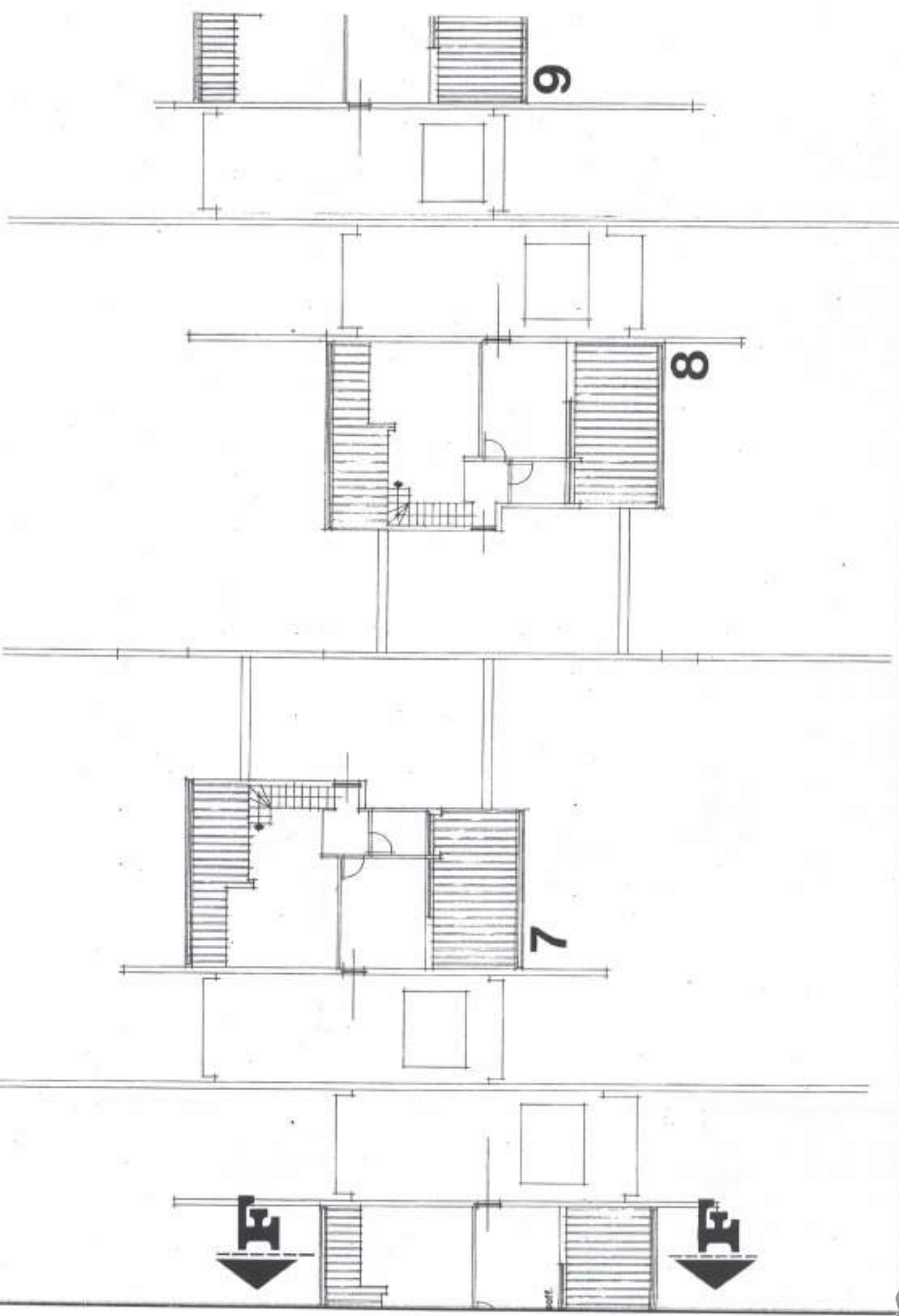
lavatoio

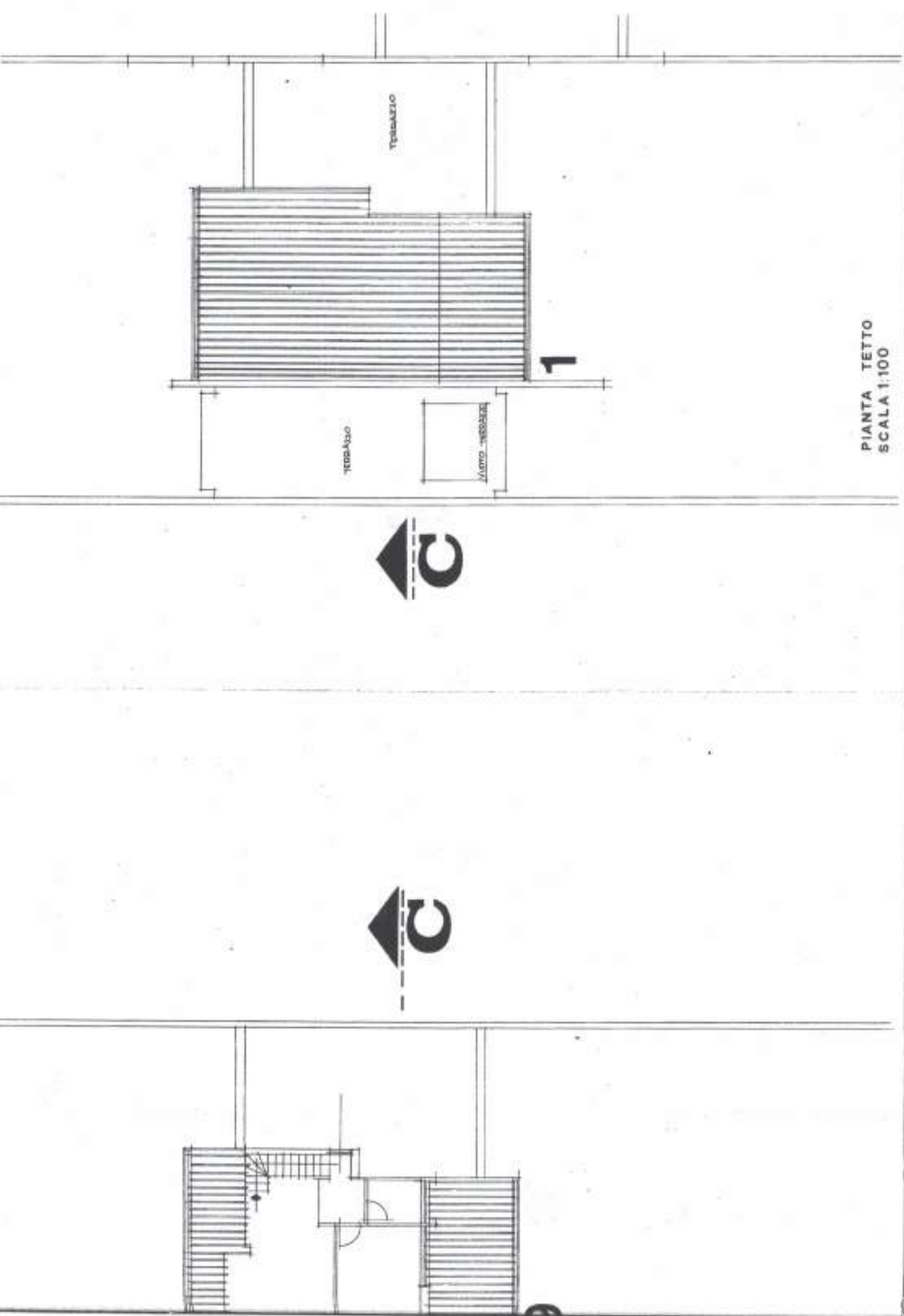
terrazzo

terrazzo

lav.

soff.



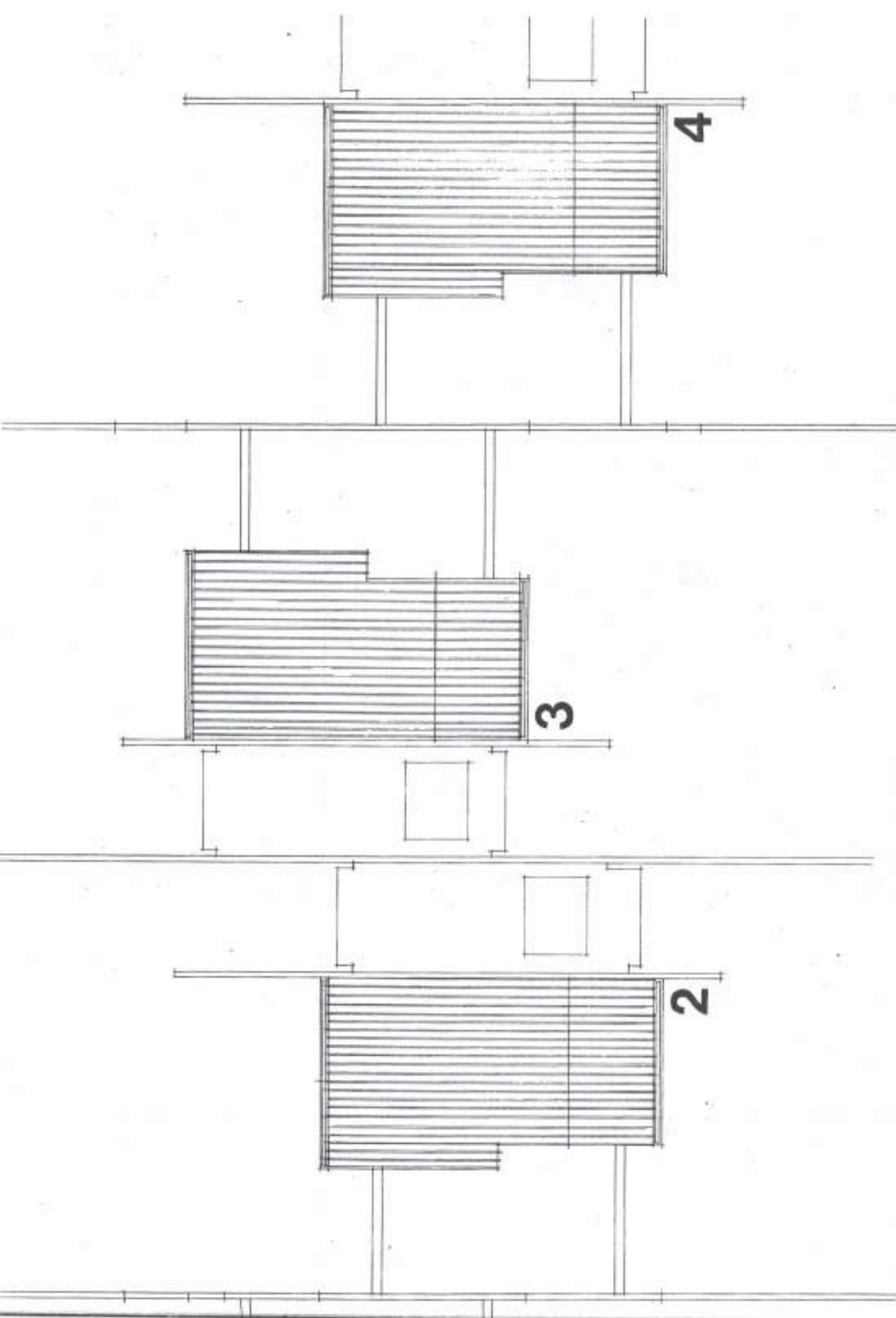


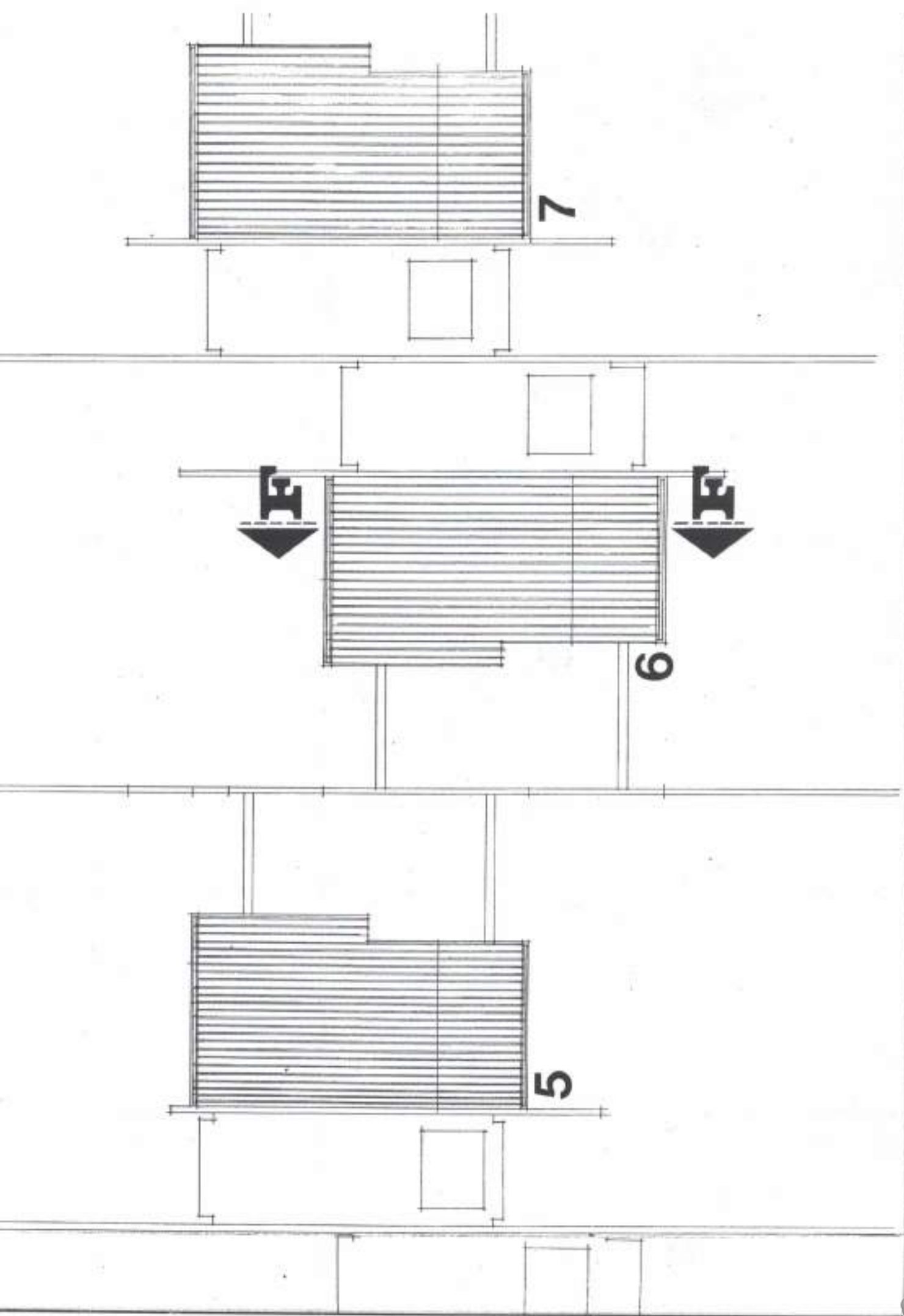
TRABALCIO

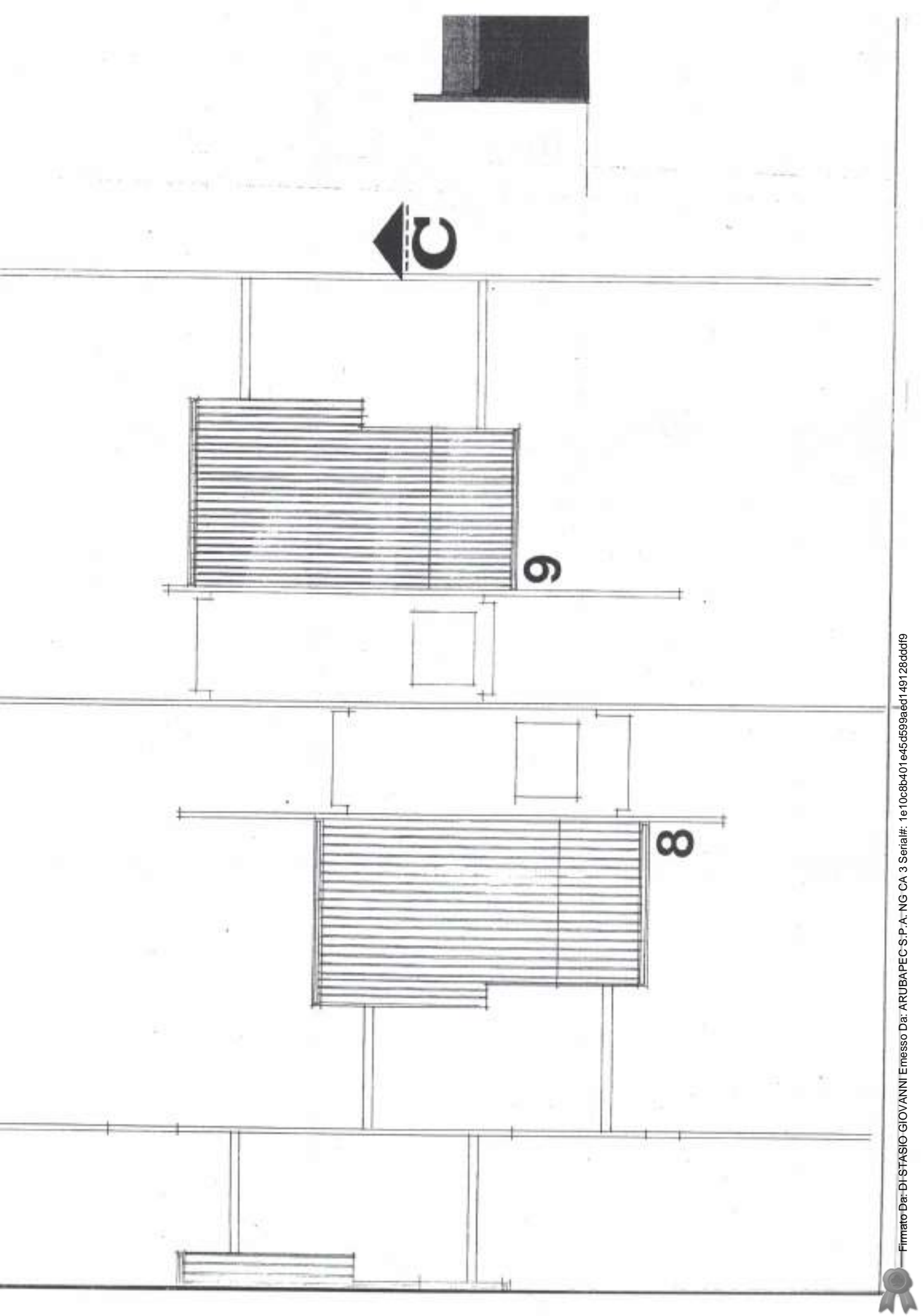
TRABALCIO

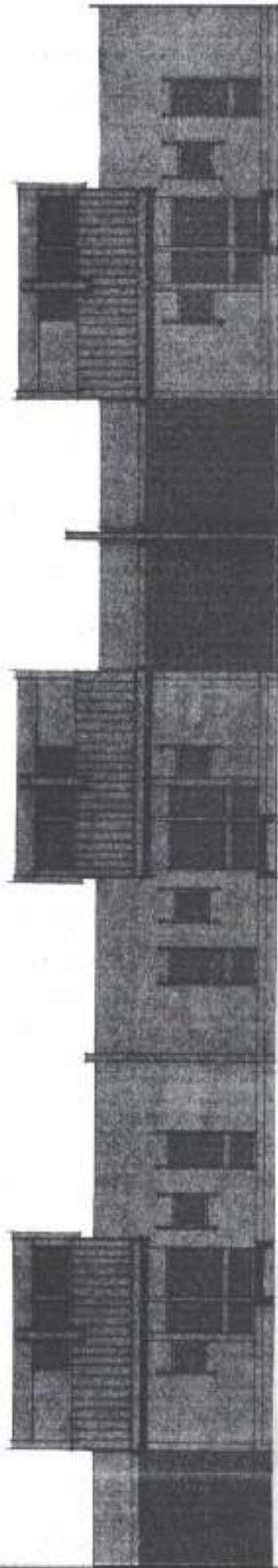
TRABALCIO

PIANTA TETTO  
SCALA 1:100



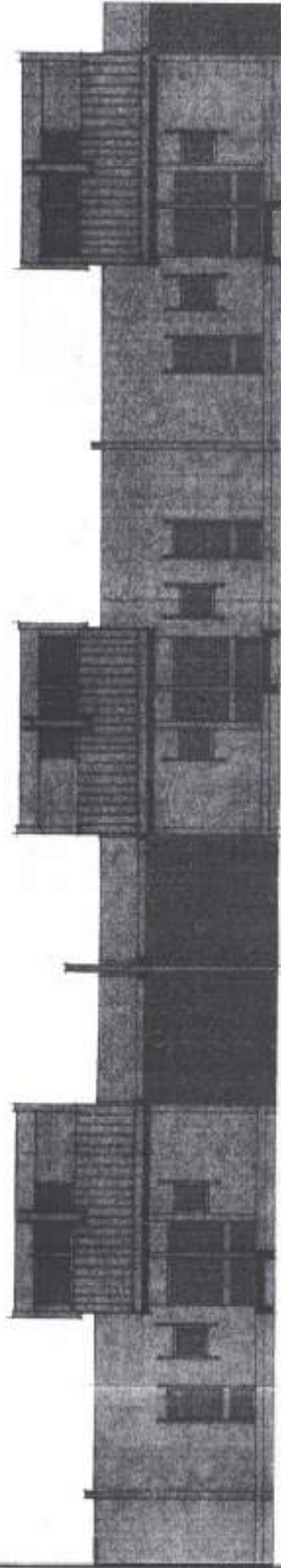


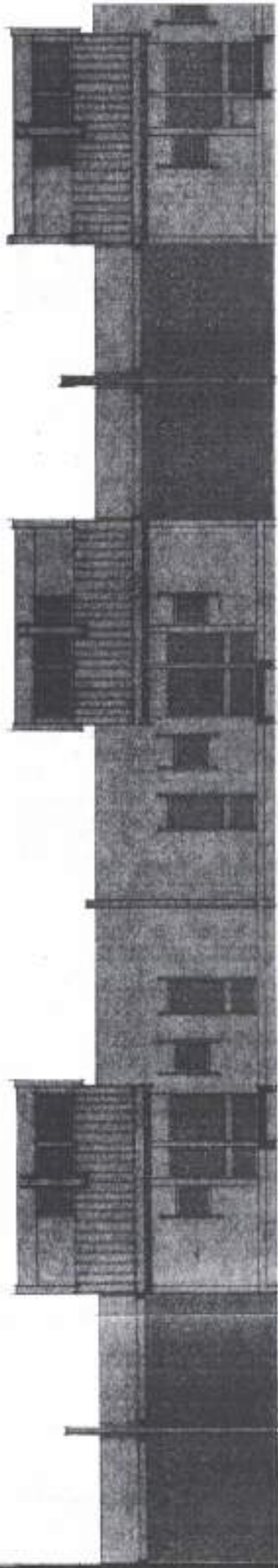


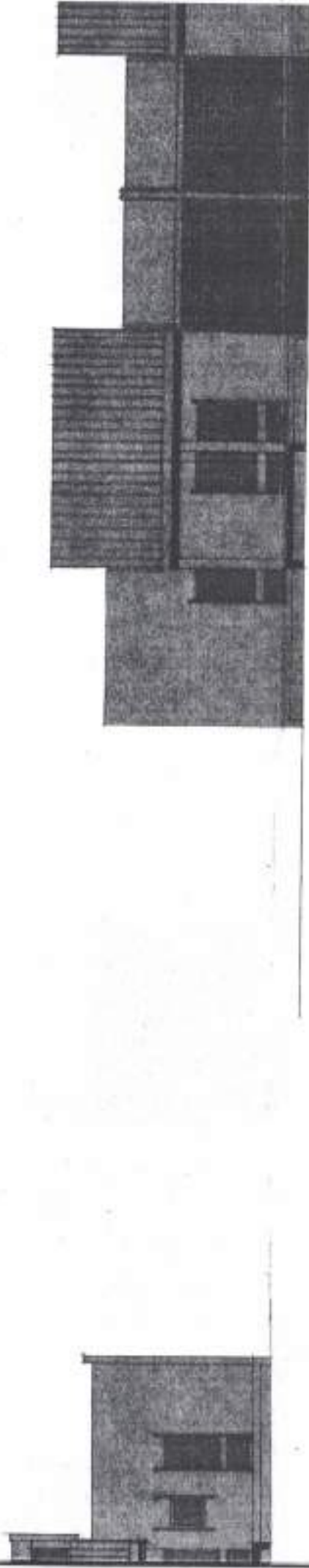


PROSPETTO NORD  
SCALA 1:100



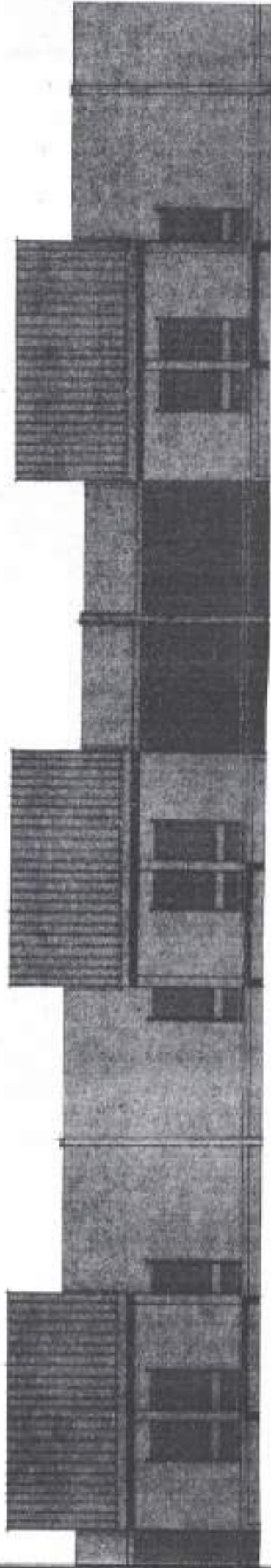






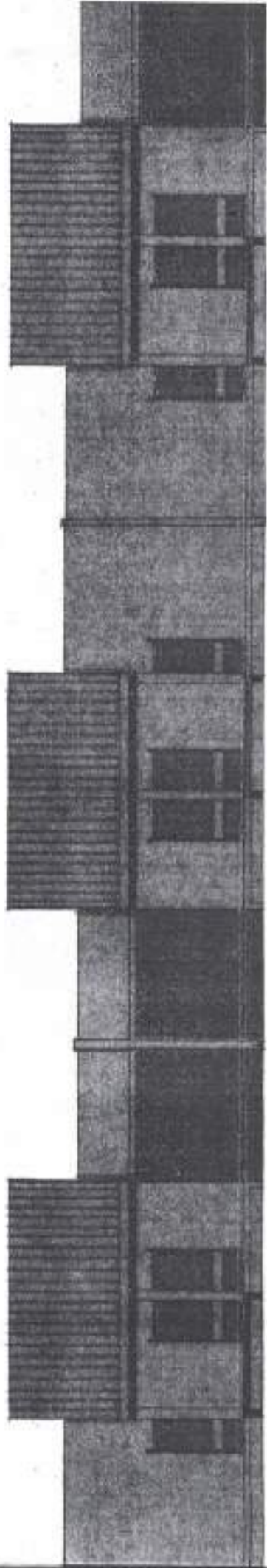
PROSPETTO S  
SCALA 1:100

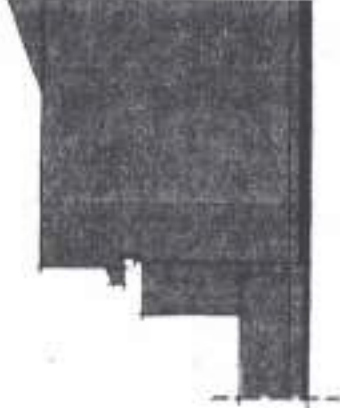




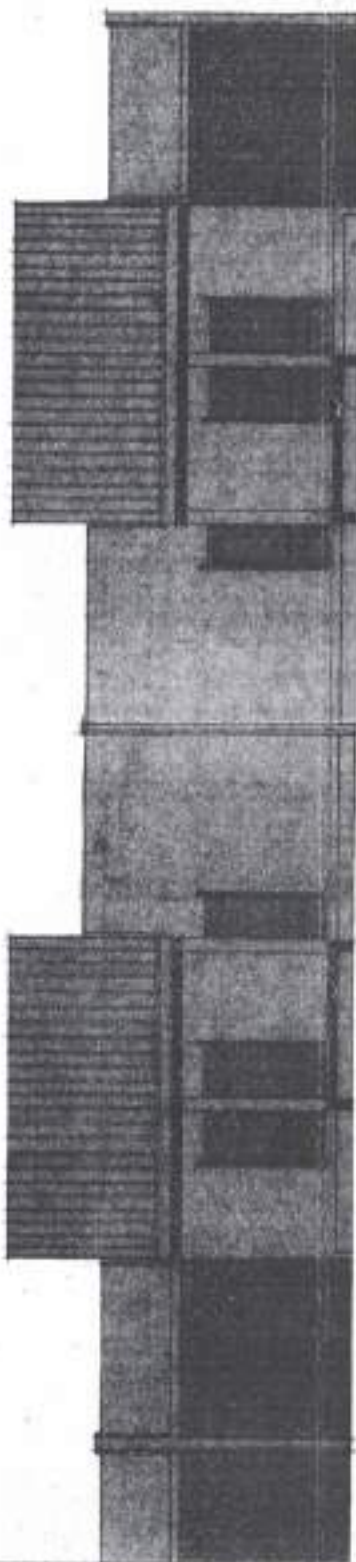
PETTO SUD  
A 1:100

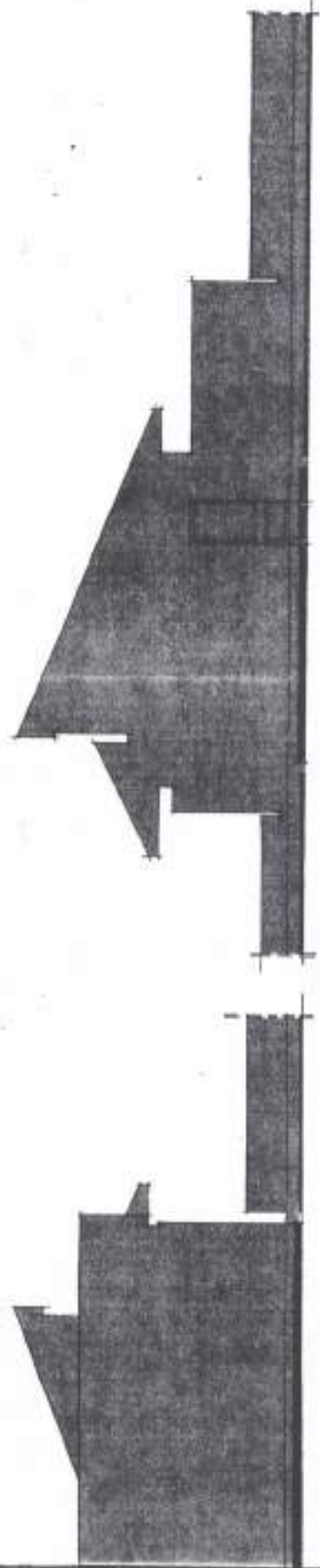






PROSPETTO EST  
SCALA 1:100





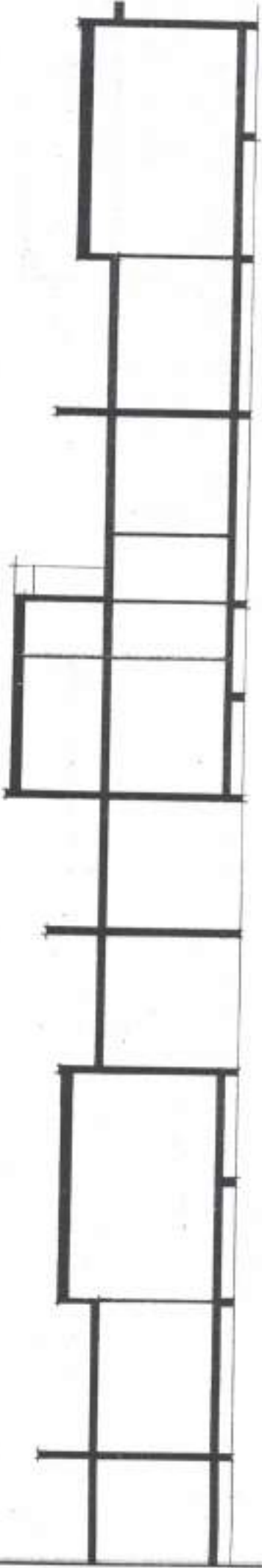
PROSPETTO EST  
SCALA 1:100

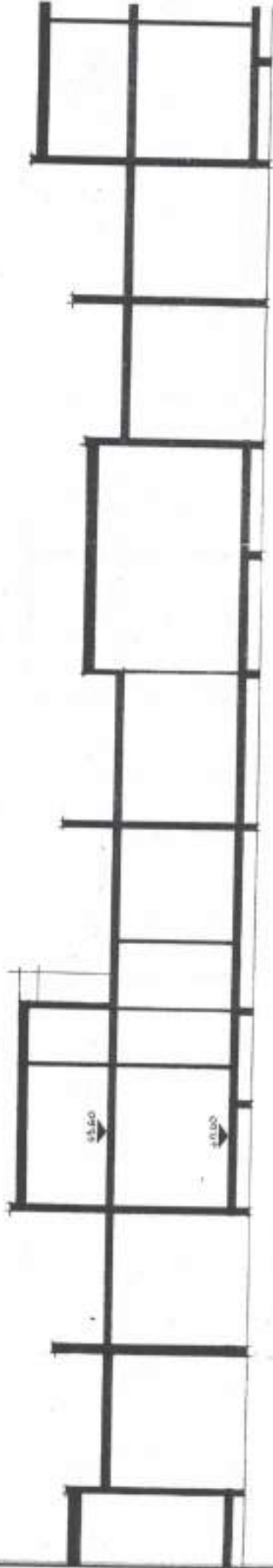
PROSPETTO OVEST  
SCALA 1:100



SEZIONE F-F  
SCALA 1:100

SEZIONE C-C  
SCALA 1:100







**Data:** 02 aprile 2024, 17:14:47  
**Da:** castrocielo@pec.it  
**A:** GEOM. GIOVANNI DI STASIO <giovanni.distasio@geopec.it>  
**Oggetto:** COMUNE DI CASTROCIELO - MSG POSTA NR.[113052] - PROTOCOLLO  
PARTENZA NUMERO 3171 DEL 02.04.2024  
**Allegato:** 3171.pdf (60.9 KB)

RICHIESTA DI ACESSO AGLI ATTI E RILASCIO COPIE DOCUMENTAZIONE URBANISTICA DFABB.TO  
ESPERTO STIMATORE G.E. DEL TRIBUINALE DI CASSINO DR SANTULLI ECC.





# COMUNE DI CASTROCIELO

PROVINCIA DI FROSINONE

Tel. 0776.79001

Fax 0776.79822

C.A.P. 03030

C.F. 81002090603

## AREA TECNICA

(Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici)

Prot. 3171 del 9/04/2024

Al Geom. Giovanni Di Stasio

PEC: [giovanni.distasio@geopec.it](mailto:giovanni.distasio@geopec.it)

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti e rilascio copie documentazione urbanistica  
fabbricato –**

- Esperto stimatore dal G.E. del Tribunale di Cassino Dr. Sandulli  
Procedura esecutiva n. 52/2023 R.G.E

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto del 18.03.2024, prot. 2645, riguardante il Procedimento di cui all'oggetto, si comunica che, per quanto si è potuto accertare, non risulta agli atti di questo ente documentazione inerente Condoni edilizi ne risultano rilasciate C.E. in sanatoria .

Distinti saluti.

Castrocielo, li 02.04.2024

Il Responsabile del Servizio  
**PERROZZI Tommaso**

