
TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

Sezione Civile – Procedure Concorsuali

Procedura di Liquidazione Giudiziale

R.G. n° **27/2025**

Giudice Delegato dott. Lorenzo SANDULLI

Società

*** *omissis* ***

Curatore Giudiziale

Dott.ssa Gloria Anna PETRACCONE

RELAZIONE PERITALE

versione privacy

TRIBUNALE DI CASSINO

SOMMARIO

Premessa	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 2.....	27
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza.....	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 3.....	44
Descrizione	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	46
Confini	46
Consistenza.....	46
Dati Catastali	46
Precisazioni.....	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	48

Caratteristiche costruttive prevalenti	48
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali	49
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	50
Vincoli od oneri condominiali	52
Lotto 4.....	53
Descrizione	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	54
Confini	54
Consistenza.....	54
Dati Catastali	54
Precisazioni.....	55
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici	56
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	57
Normativa urbanistica	58
Regolarità edilizia	58
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Lotto 5.....	61
Descrizione	61
Completezza documentazione ex art. 567	61
Titolarità	62
Confini	62
Consistenza.....	62
Dati Catastali	62
Precisazioni.....	63
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici	64
Caratteristiche costruttive prevalenti	64
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali	65
Formalità pregiudizievoli	65
Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	66
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 6.....	69
Descrizione	69
Completezza documentazione ex art. 567	69
Titolarità	70
Confini	70
Consistenza.....	70
Dati Catastali	70
Precisazioni.....	71
Stato conservativo.....	71
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici	72
Caratteristiche costruttive prevalenti	72

Stato di occupazione	73
Provenienze Ventennali	73
Formalità pregiudizievoli	73
Normativa urbanistica	74
Regolarità edilizia	74
Vincoli od oneri condominiali	76
Lotto 7	77
Descrizione	77
Completezza documentazione ex art. 567	77
Titolarità	78
Confini	78
Consistenza	78
Dati Catastali	78
Precisazioni	79
Stato conservativo	79
Parti Comuni	80
Servitù, censo, livello, usi civici	80
Caratteristiche costruttive prevalenti	80
Stato di occupazione	81
Provenienze Ventennali	81
Formalità pregiudizievoli	81
Normativa urbanistica	82
Regolarità edilizia	82
Vincoli od oneri condominiali	84
Lotto 8	85
Descrizione	85
Completezza documentazione ex art. 567	85
Titolarità	86
Confini	86
Consistenza	86
Dati Catastali	86
Precisazioni	87
Stato conservativo	87
Parti Comuni	88
Servitù, censo, livello, usi civici	88
Caratteristiche costruttive prevalenti	89
Stato di occupazione	89
Provenienze Ventennali	89
Formalità pregiudizievoli	89
Normativa urbanistica	90
Regolarità edilizia	90
Vincoli od oneri condominiali	94
Lotto 9	95
Descrizione	95
Completezza documentazione ex art. 567	95
Titolarità	96
Confini	96
Consistenza	96
Dati Catastali	96
Precisazioni	97
Stato conservativo	97
Parti Comuni	98
Servitù, censo, livello, usi civici	98
Caratteristiche costruttive prevalenti	99
Stato di occupazione	99

Provenienze Ventennali	99
Formalità pregiudizievoli	99
Normativa urbanistica	100
Regolarità edilizia	100
Vincoli od oneri condominiali	102
Lotto 10.....	103
Descrizione	103
Completezza documentazione ex art. 567	103
Titolarità	104
Confini	104
Consistenza.....	104
Dati Catastali	104
Precisazioni.....	105
Stato conservativo.....	105
Parti Comuni.....	106
Servitù, censo, livello, usi civici	106
Caratteristiche costruttive prevalenti	107
Stato di occupazione	107
Provenienze Ventennali	107
Formalità pregiudizievoli	108
Normativa urbanistica.....	108
Regolarità edilizia	108
Vincoli od oneri condominiali.....	110
Lotto 11.....	111
Descrizione	111
Completezza documentazione ex art. 567	111
Titolarità	112
Confini	112
Consistenza.....	112
Dati Catastali	112
Precisazioni.....	113
Stato conservativo.....	113
Parti Comuni.....	114
Servitù, censo, livello, usi civici	114
Caratteristiche costruttive prevalenti	115
Stato di occupazione	115
Provenienze Ventennali	115
Formalità pregiudizievoli	115
Normativa urbanistica.....	116
Regolarità edilizia	116
Vincoli od oneri condominiali.....	118
Lotto 12.....	119
Descrizione	119
Completezza documentazione ex art. 567	119
Titolarità	120
Confini	120
Consistenza.....	120
Dati Catastali	120
Precisazioni.....	121
Stato conservativo.....	121
Parti Comuni.....	122
Servitù, censo, livello, usi civici	122
Caratteristiche costruttive prevalenti	123
Stato di occupazione	123
Provenienze Ventennali	123

Formalità pregiudizievoli	123
Normativa urbanistica	124
Regolarità edilizia	124
Vincoli od oneri condominiali	126
Lotto 13	127
Descrizione	127
Completezza documentazione ex art. 567	127
Titolarità	128
Confini	128
Consistenza	128
Dati Catastali	128
Precisazioni	129
Stato conservativo	129
Parti Comuni	130
Servitù, censo, livello, usi civici	130
Caratteristiche costruttive prevalenti	131
Stato di occupazione	131
Provenienze Ventennali	131
Formalità pregiudizievoli	132
Normativa urbanistica	132
Regolarità edilizia	132
Vincoli od oneri condominiali	134
Lotto 14	136
Descrizione	136
Completezza documentazione ex art. 567	136
Titolarità	137
Confini	137
Consistenza	137
Dati Catastali	137
Precisazioni	138
Stato conservativo	138
Parti Comuni	139
Servitù, censo, livello, usi civici	139
Caratteristiche costruttive prevalenti	140
Stato di occupazione	140
Provenienze Ventennali	140
Formalità pregiudizievoli	141
Normativa urbanistica	141
Regolarità edilizia	141
Vincoli od oneri condominiali	143
Lotto 15	144
Descrizione	144
Completezza documentazione ex art. 567	145
Titolarità	145
Confini	145
Consistenza	145
Dati Catastali	146
Precisazioni	146
Stato conservativo	146
Parti Comuni	147
Servitù, censo, livello, usi civici	147
Caratteristiche costruttive prevalenti	147
Stato di occupazione	148
Provenienze Ventennali	148
Formalità pregiudizievoli	148

Normativa urbanistica	149
Regolarità edilizia	149
Vincoli od oneri condominiali	150
Lotto 16.....	151
Descrizione	151
Completezza documentazione ex art. 567	152
Titolarità	152
Confini	152
Consistenza.....	152
Dati Catastali	153
Stato conservativo.....	153
Parti Comuni.....	154
Servitù, censo, livello, usi civici	154
Caratteristiche costruttive prevalenti	154
Stato di occupazione	155
Provenienze Ventennali	155
Formalità pregiudizievoli	155
Normativa urbanistica.....	156
Regolarità edilizia	156
Vincoli od oneri condominiali	157
Lotto 17.....	158
Descrizione	158
Completezza documentazione ex art. 567	159
Titolarità	159
Confini	159
Consistenza.....	159
Dati Catastali	160
Stato conservativo.....	160
Parti Comuni.....	161
Servitù, censo, livello, usi civici	162
Caratteristiche costruttive prevalenti	162
Stato di occupazione	162
Provenienze Ventennali	162
Formalità pregiudizievoli	163
Normativa urbanistica.....	164
Regolarità edilizia	164
Vincoli od oneri condominiali	165
Lotto 18.....	167
Descrizione	167
Completezza documentazione ex art. 567	168
Titolarità	168
Confini	168
Consistenza.....	168
Dati Catastali	169
Precisazioni.....	169
Stato conservativo.....	169
Parti Comuni.....	170
Servitù, censo, livello, usi civici	170
Caratteristiche costruttive prevalenti	171
Stato di occupazione	171
Provenienze Ventennali	171
Formalità pregiudizievoli	171
Normativa urbanistica.....	172
Regolarità edilizia	172
Vincoli od oneri condominiali	174

Lotto 19.....	175
Descrizione	175
Completezza documentazione ex art. 567	175
Titolarità	176
Confini	176
Consistenza.....	176
Dati Catastali	177
Precisazioni.....	177
Stato conservativo.....	178
Parti Comuni.....	178
Servitù, censo, livello, usi civici	178
Caratteristiche costruttive prevalenti	178
Stato di occupazione	179
Provenienze Ventennali	179
Formalità pregiudizievoli	180
Normativa urbanistica.....	180
Vincoli od oneri condominiali.....	180
Stima / Formazione lotti	182
Lotto 1	182
Lotto 2	184
Lotto 3	187
Lotto 4	188
Lotto 5	189
Lotto 6	190
Lotto 7	191
Lotto 8	192
Lotto 9	193
Lotto 10	194
Lotto 11	196
Lotto 12	197
Lotto 13	198
Lotto 14	199
Lotto 15	200
Lotto 16	201
Lotto 17	202
Lotto 18	204
Lotto 19	205

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage _ sub 60, 03043
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 61, 03043
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 62, 03043
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 63, 03043
- Bene N° 5** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 65, 03043
- Bene N° 6** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 66, 03043
- Bene N° 7** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 69, 03043
- Bene N° 8** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 79, 03043
- Bene N° 9** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 96, 03043
- Bene N° 10** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 97, 03043
- Bene N° 11** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 101, 03043
- Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _ Studio Medico / Attività Sanitarie sub 10 , 03043
- Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _ Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 11, 03043
- Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 106, 03043
- Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Studio medico / Attività Sanitarie _ sub 108, 03043
- Bene N° 16** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Locale Accessorio _ sub 29, 03043
- Bene N° 17** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _Garage _ sub 174, 03043
- Bene N° 18** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _Garage _ sub 192, 03043
- Bene N° 19** - Negozio ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _ Loc Commerciale_ sub 273, 03043
- Bene N° 20** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Garigliano snc. _Garage _ sub 5, 03043
- Bene N° 21** - Area urbana ubicata a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _ Loc Commerciale_ sub 235, 03043

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _ Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 10, 03043
- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _ Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 11, 03043

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

Unità immobiliare destinata a Studi Medici / Attività Sanitarie, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2.

Ubicata al piano terreno di un edificio, identificato come Fabbricato A, facente parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata. La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare;

Suddivisa in quattro sub unità con accessi indipendenti;

La prima, sul fronte ovest, è priva di partizione interne. La successiva si compone di cinque ambienti, uno dei quali privo di finestrate, spazi connettivi e tre bagni. La terza si compone di due ambienti, spazi connettivi ed un bagno; L'ultima si compone di due ambienti e w.c.. che sono privi di partizione muraria con la confinante unità immobiliare censita come sub.11 e da quest'ultima accessibili.

L'unità immobiliare risulta libera a meno dei due ambienti e wc confinanti con la sub 11.

L'altezza libera di interpiano è pari a circa mt. 3,70; Tutti gli ambienti, fatta salva la prima unità, sono controsoffittati con altezza libera pari a circa mt. 3,00;

La superficie netta è pari a circa mq 300,10, la superficie commerciale è pari a mq 335,80;

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

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione int appartamenti e cambiamento dest d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A _ Cambio dest d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio dest d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

Con PdC n.3109/05 del 07/09/2005 è stata ripristinata la destinazione d'uso dell'immobile ad "Attività Sanitarie";

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito per la mancata rispondenza della partizione interna e di alcune aperture sui prospetti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

Unità immobiliare destinata a Studi Medici / Attività Sanitarie, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2.

Corpo edilizio ad unica elevazione ubicato al piano terreno tra gli edifici A e C di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata.

La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare;

Si compone di nove ambienti, un wc e spazi connettivi. Di fatto due ambienti ed il w.c. fanno parte della confinante unità immobiliare censita come sub.10.

All'atto dei sopralluoghi risultava locata;

L'altezza libera di interpiano è pari a circa mt. 3,70. Gli ambienti sono controsoffittati con altezza libera pari a circa mt. 3,00

La superficie netta è pari a circa mq 106,00, la superficie commerciale è pari a mq 120,40;

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

L'immobile risulta locato per uso deposito.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A _ Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

A seguito di PdC n.3109/05 del 07/09/2005 l'immobile ha destinazione d'uso ad "Attività Sanitarie";

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito per la mancata rispondenza di alcune aperture sui prospetti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

Confina catastalmente per tre lati con il sub.1 (cortile di pertinenza), con il sub.3 (corpo scala AI), il sub.4 (corpo scala AII) ed il sub.11, stesso foglio stessa particella, salvo altri.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

Confina catastalmente per tre lati con il sub.1 (cortile di pertinenza) e con il sub.10, stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studi Medici / Attività sanitarie	300,10 mq	335,80 mq	1	335,80 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				335,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				335,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta complessiva è pari a circa mq 300,80;
la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 335,80;

Si compone di quattro sub unità con accesso autonomo ripartite in uno più ambienti.
Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studi Medici / Attività sanitarie	106,00 mq	120,40 mq	1	120,40 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta complessiva è pari a circa mq 106,00;
la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 120,40;

Si compone di sette ambienti e spazi connettivi. Nello stato di fatto è costituita da due ulteriori ambienti e wc che fanno parte dell'unità immobiliare attigua censita come sub 10.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	10	1	A10	2	11,5	321 mq	2583,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi e la planimetria catastale in atti, per la mancata rappresentazione delle aperture in prospetto e della partizione interna degli ambienti.

La Planimetria Catastale, pertanto, deve essere aggiornata.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	11	1	A10	2	4,5	117 mq	1010,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi e la planimetria catastale in atti, per la mancata rappresentazione delle aperture in prospetto e della partizione interna degli ambienti.

La Planimetria Catastale, pertanto, deve essere aggiornata.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

IN MERITO ALL'ATTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Il contratto di locazione riguarda esclusivamente l'immobile censito come sub n.11.

Gli ambienti del confinante sub n.10, sebbene siano accessibili dal sub 11 e privi di partizione muraria, non fanno parte del contratto di locazione pertanto devono essere liberati dal materiale ivi depositato e non utilizzati dal locatario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente discreto.

All'interno dell'immobile è stato rilevato in più punti il distacco del copriferro alla base dei pilastri con conseguente messa in luce delle armature ossidate.

E' necessario pertanto intervenire con urgenza sulle parti ammalorate al fine di preservare la piena funzionalità delle strutture;

Necessitano di immediati interventi di manutenzione ordinaria;

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo degli infissi interni appare discreto;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare discreto. Sulla fascia basamentale della muratura sono visibili macchie, efflorescenze, scrostamenti e rigonfiamenti dell'intonaco riconducibili con buona probabilità a processi di umidità per risalita capillare proveniente dal terreno;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare discreto;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Ove presente, lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;

Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;
Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona

Ove presente, lo stato conservativo dell'impianto termico (generatori ed elementi radianti) nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;
Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente discreto;
Lo stato conservativo delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente discreto. All'interno dell'immobile è stata rilevato in più punti il distacco del copriferro alla base dei pilastri con conseguente messa in luce delle armature ossidate. E' necessario pertanto intervenire con urgenza sulle parti ammalorate al fine di preservare la piena funzionalità delle strutture;
Necessitano di immediati interventi di manutenzione ordinaria;
Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona

Lo stato conservativo degli infissi interni appare discreto;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare discreto. Sulla fascia basamentale della muratura sono visibili macchie, efflorescenze, scrostamenti e rigonfiamenti dell'intonaco probabilmente riconducibili con buona probabilità a processi di umidità di risalita capillare proveniente dal terreno;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare discreto;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità; Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo dell'impianto di condizionamento (generatori e split) nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;
Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n" 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di

passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

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

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

Si rileva la presenza nell'unità immobiliare di elementi facenti parte di impianti di rete condominiale ovvero serventi unità immobiliari confinanti.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

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

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

Si rileva la presenza nell'unità immobiliare di elementi facenti parte di impianti di rete condominiale ovvero serventi unità immobiliari confinanti.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: c.a.
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: interpiano libera mt. 3,70; cartongesso 3,00 mt
- Pareti esterne ed interne: in laterizio forato di varie pezzature, secondo le necessità strutturali e distributive, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in marmo
- Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro .
- Infissi interni: telaio in alluminio con pannellatura.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo civile posti sottotraccia;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.
- Locale accessorio: No.
- Dotazioni condominiali: Si
- Dotazioni ad uso esclusivo: n.d.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: c.a.
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: interpiano libera mt. 3,70; cartongesso 3,00 mt
- Pareti esterne ed interne: in laterizio forato di varie pezzature, secondo le necessità strutturali e distributive, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in marmo
- Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro .
- Infissi interni: telaio in alluminio con pannellatura.
- Impianto elettrico: di tipo civile posti sottotraccia; Privo di impianto idrico; Impianto di condizionamento;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.
- Locale accessorio: No.
- Dotazioni condominiali: Si
- Dotazioni ad uso esclusivo: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

L'immobile risulta libero.

Gli ambienti attigui all'unità immobiliare sub.11 risultavano occupati da materiale di vario genere ivi depositato dal locatario di quest'ultima.

In merito si rileva che i due ambienti ed il wc adiacenti alla confinante sub 11, sebbene siano accessibili dal sub 11 e privi di partizione muraria, non fanno parte del contratto di locazione pertanto devono essere liberati dal materiale ivi depositato e non utilizzati dal locatario.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

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

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava locato con contratto di locazione del 31.03.2025 inizio locazione 01/07/2025 Locazione annua €3.960,00 +IVA da pagarsi in rate mensili di €330,00 + IVA (Rif. All. Doc.ne). I locali vengono concessi in locazione per uso deposito.

Si fa presente che il contratto di locazione riguarda esclusivamente l'immobile censito come sub n.11.

Gli ambienti del confinante sub n.10, sebbene siano accessibili dal sub 11 e privi di partizione muraria, non fanno parte del contratto di locazione pertanto devono essere liberati dal materiale ivi depositato e non utilizzati dal locatario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 15/12/2021
Reg. gen. 21136 - Reg. part. 17211
- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 01/04/2019

Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U.

n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Si premette inoltre che con PdC n.3109/05 del 07/09/2005 è stata ripristinata la destinazione d'uso dell'immobile ad "Attività Sanitarie";

L'Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;
- C.E. n. 1849 del 25.01.1996;
- C.E. n.2308 del 10/04/2000;
- P.d.C. n.3109 del 07/09/2005;

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al titolo assentito PdC 3109/05 (Rif. All. Doc.):

- partizione interna;
- aperture esterne;

si rimanda all'elaborato grafico allegato ove sono state individuate le difformità rilevate (Rif. All. Plan.)

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al titolo assentito PdC 3109/05 (Rif. All. Doc.) :

- partizione interna;
- aperture esterne;

si rimanda all'elaborato grafico allegato ove sono state individuate le difformità rilevate (Rif. All. Plan.co)

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di SCIA in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, si ritiene che le opere realizzate in difformità (spostamento o realizzazione di bucatore e piccole variazioni sulla distribuzione interna) non incidano sull'incremento del valore dell'immobile.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 3.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in

quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1815 del 19.10.1995;

- P.d.C. n.3109 del 07/09/2005;

L'immobile, nel suo stato di fatto, risulta sostanzialmente conforme al PdC n.3109 del 07/09/2005.

Si rimanda all'elaborato grafico allegato. (Rif. All. Plan.)

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 10, 03043

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _ STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 11, 03043

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Studio medico / Attività Sanitarie _ sub 108, 03043
- **Bene N° 16** - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Locale Accessorio _ sub 29, 03043

DESCRIZIONE

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

Unità immobiliare destinata a Studi Medici / Attività Sanitarie, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2.

Ubicata al piano terreno di un edificio, identificato come Fabbricato B, facente parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata. La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare;

Ambiente unico.

All'atto dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava libera;

L'altezza libera è pari a circa mt. 3,80;

La superficie netta è pari a circa mq 46,10, la superficie commerciale è pari a mq 51,50;

Parzialmente rifinito all'interno.

Privo di pavimentazione e di sottofondo e con pareti intonacate non rasate e non tinteggiate. Parete di fondo al rustico;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture, ove presenti, è nella media rispetto allo standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

Interclusa.

L'accesso perviene per mezzo della confinante particella censita come Sub n.29;

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione int appartamenti e cambiamento dest d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio dest d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio dest d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito C.E. n.2765/02 per la mancata realizzazione della porta di accesso attigua al vano scala e per la mancata realizzazione della parete di separazione con il confinante Sub n.29.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

Unità immobiliare destinata a Locale accessorio, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2.

Corpo edilizio ad unica elevazione ubicato al piano terreno tra gli edifici B e C di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata.

La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'impianto planimetrico è di forma rettangolare regolare;

Ambiente unico.

All'atto dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava libera;

L'altezza libera è pari a circa mt. 3,80;

La superficie netta è pari a circa mq 92,40, la superficie commerciale è pari a mq 102,10;

Parzialmente rifinito all'interno.

Privo di pavimentazione e di sottofondo e con pareti intonacate non rasate e non tinteggiate. Parete di fondo al rustico;

Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture, ove presenti, è nella media rispetto allo standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione int appartamenti e cambiamento dest d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio dest d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio dest d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

L'unità immobiliare, avente destinazione urbanistica "Locale Accessorio", non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito, C.E. n.1815/95, per l'assenza di una apertura sul prospetto ovest, delle tre aperture sul prospetto est, della parete di separazione con il confinante Sub n.108 e del tramezzo di partizione in due ambienti che ne definisce gli ambiti di pertinenza relativi ai rispettivi fabbricati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO

MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

Confina catastalmente con il sub.1 (cortile di pertinenza), con il sub.7 (corpo scala) con il sub.107 e in affaccio con il sub.1 (cortile di pertinenza), stesso foglio stessa particella, salvo altri;

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

Confina catastalmente con il sub.1 (cortile di pertinenza), il sub.108, il sub.1 (cortile di pertinenza) in affaccio, ed il sub.46, stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Uffici / Studi Medici	46,10 mq	51,50 mq	1	51,50 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				51,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta complessiva è pari a circa mq 46,10;
la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 51,50;

Si compone di unico ambiente.

L'altezza libera di interpiano è misurata dalla caldana del solaio di calpestio essendo l'ambiente privo di pavimento e sottofondo.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Accessorio	92,40 mq	102,10 mq	1	102,10 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta complessiva è pari a circa mq 92,40;
la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 102,10;

Si compone di unico ambiente.

L'altezza libera di interpiano è misurata dalla caldana del solaio di calpestio essendo l'ambiente privo di pavimento e sottofondo.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	108	1	A10	2	2	52 mq	449,32 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, e la planimetria catastale in atti.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la porta di accesso attigua al corpo scala del fabbricato B non è presente nello stato di fatto;
- il muro di partizione con la confinante unità immobiliare censita in catasto con il sub n.29 non è presente nello stato di fatto;
- la finestra sulla parete nord non è riprodotta sulla Planimetria catastale;
- l'indicazione dell'orientamento è errata;
- la finestra sul muro di confine con l'unità immobiliare censita con il sub n.107 nello stato di fatto è stata murata.

La Planimetria Catastale, pertanto, deve essere aggiornata

Allo stato attuale l'immobile è intercluso.

La realizzazione della porta di accesso dall'esterno, allo stato attuale, risulta parzialmente preclusa per la presenza di una rampa di accesso al corpo scala del fabbricato B che pone il piano di imposta del varco ad una quota sensibilmente superiore rispetto al piano di calpestio interno.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	29	1	A10	2	4,5	114 mq	1010,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti.

Sono state rilevate le seguenti difformità :

- la porta di accesso al locale sul fronte ovest non è presente nello stato di fatto;
- il muro di partizione con la confinante unità immobiliare censita in catasto con il sub n.108 non è presente nello stato di fatto;
- errata indicazione dell'orientamento;

La Planimetria Catastale, pertanto, deve essere aggiornata

E' necessario inoltre variare la categoria catastale assegnata essendo la destinazione urbanistica dell'immobile "Locale accessorio".

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

IN MERITO ALLA AUTONOMA FUNZIONALITA' dell'UNITA' IMMOBILIARE

Caratteristiche fondamentali di una unità immobiliare sono l'Autonomia funzionale e l'Accesso indipendente.

Allo stato attuale l'accesso all'immobile dall'esterno è precluso dalla mancata realizzazione della porta sulla parete attigua al vano scala, così come rappresentata in progetto.

Di fatto la realizzazione di quest'ultima risulta parzialmente preclusa per la presenza di una rampa di accesso al vano scala del fabbricato B che pone l'imposta del varco ad una quota sensibilmente superiore rispetto alla quota di calpestio interno.

L'accesso perviene dall'unità immobiliare confinante censita come sub n.29 che, pur essendo censita catastalmente come A/10 (uffici studi privati), urbanisticamente ha la seguente destinazione d'uso "locale accessorio ai fabbricati B e C".

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente discreto;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare discreto. Le pareti sono intonacate ma prive dello strato di finitura e tinteggiatura la parete di confine con l'unità immobiliare sub 107 è priva di intonaco e finitura.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Priva di pavimentazione e sottofondo;

L'impianto elettrico è solo parzialmente realizzato; dal soffitto di copertura emergono alcuni cavi elettrici per l'alimentazione di apparecchi per l'illuminazione; l'ambiente è privo di scatole da incasso, frutti, pulsanti di comando, prese elettriche ecc.)

Priva di impianto idrico sanitario;

Priva di impianto termico

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente discreto;

Lo stato conservativo delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente discreto;

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto;

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare discreto. Le pareti sono intonacate ma prive dello strato di finitura e tinteggiatura la parete di confine con l'unità immobiliare censita come sub. 46 è priva di intonaco e finitura.

Priva di pavimentazione e sottofondo;

L'impianto elettrico è solo parzialmente realizzato; dal soffitto di copertura emergono alcuni cavi elettrici per l'alimentazione di apparecchi per l'illuminazione; l'ambiente è privo di scatole da incasso, frutti, pulsanti di comando, prese elettriche ecc.)

Priva di impianto idrico sanitario;

Priva di impianto termico.

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

**BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE
ACCESSORIO _ SUB 29, 03043**

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO
MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043**

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

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

Si rileva la presenza nell'unità immobiliare di elementi facenti parte di impianti di rete condominiale ovvero serventi unità immobiliari confinanti.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.. Pertanto il trasferimento dell'immobile avviene con tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

Si rileva la sussistenza di una servitù di passaggio per l'accesso dall'unità immobiliare confinante censita come sub n.29.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

**BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE
ACCESSORIO _ SUB 29, 03043**

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

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

Si rileva la presenza nell'unità immobiliare di elementi facenti parte di impianti di rete condominiale ovvero serventi unità immobiliari confinanti.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali. Pertanto il trasferimento dell'immobile avviene con tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

Si rileva la sussistenza di una servitù di passaggio per l'accesso all'unità immobiliare confinante censita come sub n.108.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: c.a.
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.

- Altezza interna utile: di interpiano mt. 3,80 (dalla caldana del solaio di calpestio)
- Pareti esterne ed interne: in laterizio forato ovvero in siporex o similari di varie pezzature, secondo le necessità strutturali e distributive, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: assente
- Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro.
- Infissi interni: assenti.
- Impianto elettrico, presente in parte; Privo di impianti idrico e termico;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.
- Locale accessorio: No.
- Dotazioni condominiali: Si
- Dotazioni ad uso esclusivo: n.d.

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Altezza interna utile: di interpiano mt. 3,80 (dalla caldana del solaio di calpestio)
- Strutture verticali: c.a.
- Solai: in laterocemento.

- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Pareti esterne ed interne: in laterizio forato ovvero in siporex o similari di varie pezzature, secondo le necessità strutturali e distributive, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: assente
- Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro.
- Infissi interni: assenti.
- Impianto elettrico, presente in parte; Privo di impianti idrico e termico;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.
- Locale accessorio: No.
- Dotazioni condominiali: Si
- Dotazioni ad uso esclusivo: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

L'immobile risulta libero.

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione int appartamenti e cambiamento dest d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio dest d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio dest d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1849 del 25/01/1996;
- C.E. n. 2765 del 09/09/2002;

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla C.E. n.2765/02 (Rif. All. Doc.):

- mancata realizzazione della porta di accesso al locale;
- mancata realizzazione della parete di confine con l'unità immobiliare censita con il sub 29.

si rimanda all'elaborato grafico allegato ove sono state individuate le difformità rilevate (Rif. All. Plan.co)

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, la presenza della rampa di accesso al corpo scala del Fabb B comporta una variazione in quota del piano d'imposta del varco di accesso che potrebbe essere valutata come una difformità rispetto al progetto assentito (variazione del

prospetto) configurando la necessità della presentazione di una SCIA in Sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, si ritiene che le opere realizzate in difformità non incidano sull'incremento del valore dell'immobile.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €.2.500,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Risulta inoltre privo di pavimento e sottofondo quindi parzialmente ultimato.

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;
Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;
Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione int appartamenti e cambiamento dest d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio dest d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio dest d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);
Non risulta in atti il Certificazione di Prevenzione Incendi per il piano interrato destinato ai garage;

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1815 del 19.10.1995;

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al titolo assentito C.E. n.1815/95 (Rif. All. Doc.):

- mancata realizzazione di una apertura sul fronte ovest (piazzale interno);
- mancata realizzazione delle aperture sul fronte est;
- mancata rispondenza dimensionale delle aperture realizzate;
- mancata realizzazione della parete di confine con l'unità immobiliare censita come sub. n.108;
- mancata partizione interna;

si rimanda all'elaborato grafico allegato ove sono state individuate le difformità rilevate (Rif. All. Plan.co)

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che essendo i lavori Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, la presenza della rampa di accesso al corpo scala del Fabb B comporta una variazione in quota del piano d'imposta del varco di accesso ovvero dell'infilso che potrebbe essere valutata come una difformità rispetto al progetto assentito (variazione del prospetto), così come la mancata rispondenza dimensionale delle aperture realizzate, configurando la necessità della presentazione di una SCIA in Sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al

momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta.”

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Le restanti difformità rilevate, (aperture sul fronte est, muratura di confine e partizione interna), riguardano elementi presenti nel titolo abilitativo pur non essendo state realizzate.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, si ritiene che le opere realizzate in difformità non incidano sull'incremento del valore dell'immobile.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €.2.500,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Risulta inoltre privo di pavimento e sottofondo quindi parzialmente ultimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 108, 03043

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte

del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _LOCALE ACCESSORIO _ SUB 29, 03043

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Studio Medico / Attività Sanitarie sub 106, 03043

DESCRIZIONE

Unità immobiliare destinata a Studi Medici / Attività Sanitarie, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2.

Ubicata al piano terreno di un edificio, identificato come Fabbricato B, facente parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata. La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare;

Ambiente unico.

All'atto dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava libera;

L'altezza libera è pari a circa mt. 4,00;

La superficie netta è pari a circa mq 87,80, la superficie commerciale è pari a mq 96,80;

Privo di pavimentazione e di sottofondo;

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

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento di destinazione d'uso piano terra da attività commerciali ad attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio di destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio di destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito C.E. n.2765/02 per la mancata rispondenza di una apertura in quota sul prospetto Nord e per la mancata rispondenza dimensionale delle aperture in prospetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente per tre lati con il sub.1 (cortile di pertinenza), con il sub.6 (corpo scala) e con il sub.107, stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studi Medici / Attività sanitarie	87,80 mq	98,60 mq	1	98,60 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				98,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta complessiva è pari a circa mq 87,80;
la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq 98,60;

Si compone di unico ambiente.

L'altezza libera di interpiano è misurata dalla caldana del solaio di calpestio essendo l'ambiente privo di pavimento e sottofondo.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	106	1	A10	2	4	99 mq	898,64	T	

									€			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

L'apertura in quota presente sulla parete nord non è visualizzata in tratteggio sulla planimetria catastale.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente discreto;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare discreto.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Privo di pavimentazione e sottofondo;

L'impianto elettrico è solo parzialmente realizzato; dal soffitto di copertura emergono alcuni cavi elettrici per l'alimentazione di apparecchi per l'illuminazione; l'ambiente è privo di scatole da incasso, frutti, pulsanti di comando, prese elettriche ecc.)

Privo di impianto idrico sanitario;

Privo di impianto termico.

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza nell'unità immobiliare di elementi facenti parte di impianti di rete condominiale ovvero serventi unità immobiliari confinanti.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili;
- Strutture verticali: c.a.;
- Solai: in laterocemento;
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile;

- Altezza interna utile: di interpiano mt. 3,80 (dalla caldana del solaio di calpestio);
- Pareti esterne ed interne: in laterizio forato ovvero in siporex o similari di varie pezzature, secondo le necessità strutturali e distributive, intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: assente;
- Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- Infissi interni: assenti;
- Impianto elettrico, presente in parte; Privo di impianti idrico e termico;
- Terreno esclusivo: No;
- Posto auto: n.d.;
- Locale accessorio: No;
- Dotazioni condominiali: Si;
- Dotazioni ad uso esclusivo: n.d.;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 14 - UFFICIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _STUDIO MEDICO / ATTIVITÀ SANITARIE _ SUB 106, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento di destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio di destinazione d'uso da Attività

sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A – Cambio di destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;
- C.E. n. 1849 del 25.01.1996;
- C.E. n. 2765 del 09/09/2002;

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo assentito C.E. n.2765/02 (Rif. All. Doc.ne):

- Apertura in quota sulla parete a Nord;
- mancata rispondenza dimensionale delle aperture in prospetto;

si rimanda all'elaborato grafico allegato ove sono state individuate le difformità rilevate (Rif. All. Planimetrie)

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di SCIA in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, si ritiene che le opere realizzate in difformità non incidano sull'incremento del valore dell'immobile.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.500,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati. Risulta inoltre privo di pavimento e sottofondo quindi parzialmente ultimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage _ sub 60, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n. 18.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 39,70; La superficie commerciale è pari a circa mq 43,00;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti, a meno della rilevata la presenza di macchie di umidità, scrostamenti dell'intonaco e ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di

mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente per tre lati con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.61 ed il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage), stesso foglio stessa particella, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	39,70 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 39,70 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 43,00;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	60	1	C6	7	41	47 mq	224,45 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Si rileva la diffusa presenza di macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco, particolarmente evidenti sulle pareti a contatto diretto con il terrapieno, dove tali manifestazioni risultano più accentuate e localizzate.

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;

Si rileva la presenza di importanti ristagni di acqua, di diversi centimetri di altezza, che favoriscono la presenza di macchie e scrostamenti particolarmente evidenti sul basamento delle pareti.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni di acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico; Si rileva la presenza di un corrugato per punto luce sul baricentro del soffitto;

Privo di impianto idrico;

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. 1122 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di una tubazione di scarico attestata in quota sulla sinistra della porta di accesso.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera interpiano 230 cm ; sotto trave circa 200 cm;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE _
SUB 60, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova

distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucatore perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e ss.mm.ii.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 61, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.17.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 18,20; La superficie commerciale è pari a circa mq 19,70;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti, a meno della rilevata la presenza di macchie di umidità, scrostamenti dell'intonaco e ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.60 ed il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage), stesso foglio stessa particella, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	18,20 mq	19,70 mq	1	19,70 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,70 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 18,20 ;

la superficie commerciale è pari a circa mq 19,70 ;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	61	1	C6	7	19	21 mq	104,01 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

La pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Si rileva la presenza di macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco sulla parete di fondo e sull'intradosso del solaio dovute alla presenza di infiltrazioni di acque meteoriche.

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;

Necessitano di immediati interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;

Si rileva la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.
La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico; Si rileva la presenza di un corrugato per punto luce sul baricentro del soffitto;
Privo di impianto idrico;

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

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n" 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di una tubazione di scarico attestata in quota sulla parete di fondo.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.
Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 61, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015

Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376

Importo: € 8.371.085,18

A favore di EQUITALIA SUD SPA

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 29/11/2024

Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112

Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**

Trascritto a Frosinone il 10/10/2025

Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771

A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 01/04/2019

Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucature perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di

conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 62, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n. 16.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 12,50; La superficie commerciale è pari a circa mq 13,60;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.63, il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage) e con il sub 3 (vano scala) , stesso foglio stessa particella, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	12,50 mq	13,60 mq	1	13,60 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,60 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 12,50 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 13,60 ;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	62	1	C6	7	11	13 mq	60,22 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria

catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Si rileva la presenza di macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco sulla parte medio bassa delle pareti, dovute anche alla presenza di significativi ristagni di acqua sulla pavimentazione.

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;

Si rileva la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle

cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico; Si rileva la presenza di un corrugato per punto luce sul baricentro del soffitto;

Privo di impianto idrico;

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n" 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di tubazioni attestata sulla parete laterale sx e sulla parete di fondo.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 62, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015

Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376

Importo: € 8.371.085,18

A favore di EQUITALIA SUD SPA

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 29/11/2024

Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112

Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**

Trascritto a Frosinone il 10/10/2025

Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771

A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 01/04/2019

Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucature perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di

conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 4 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 63, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.15.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 11,70; La superficie commerciale è pari a circa mq 12,70;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.64, il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage) ed il sub 62, stesso foglio stessa particella, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	11,70 mq	12,70 mq	1	12,70 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,70 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 11,70 ;

la superficie commerciale è pari a circa mq 12,70;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	63	1	C6	7	11	13 mq	60,22 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Si rileva la presenza di macchie di umidità a scrostamenti dell'intonaco particolarmente evidenti sulle parti medio basse delle pareti, dovute anche alla presenza di significativi ristagni di acqua sulla pavimentazione;

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni ed i ristagni d'acqua;

Necessitano di immediati interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;

Si rileva la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle

cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico; Si rileva la presenza di un corrugato per punto luce sul baricentro del soffitto;

Privo di impianto idrico;

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n" 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di tubazioni attestata sulla parete di fondo.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 63, 03043

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015

Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376

Importo: € 8.371.085,18

A favore di EQUITALIA SUD SPA

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo

Iscritto a Frosinone il 29/11/2024

Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112

Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**

Trascritto a Frosinone il 10/10/2025

Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771

A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**

Iscritto a Frosinone il 01/04/2019

Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucature perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di

conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 5 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 65, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.13.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 13,10; La superficie commerciale è pari a circa mq 14,40;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.66, il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage) ed il sub.64, stesso foglio stessa particella, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	13,10 mq	14,40 mq	1	14,40 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,40 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 13,10 ;

la superficie commerciale è pari a circa mq 14,40 ;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Si rileva la sporadica presenza di materiale di varia natura depositato all'interno.

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Si rileva la presenza di macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco alla base delle pareti, imputabili ad infiltrazioni di acque meteoriche ed alla presenza di ristagni di acqua sulla pavimentazione.

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni ed i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;

Si rileva la presenza di macchie dovute alla presenza ristagni di acqua .

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico; Si rileva la presenza di un corrugato per punto luce sul baricentro del soffitto;

Privo di impianto idrico;

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n" 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di tubazioni attestate sulla parete di fondo.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 65, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova

distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucatore perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500

come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucature perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e s.m.i) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate

in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 6 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 66, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.12.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 13,30; La superficie commerciale è pari a circa mq 14,50;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.4 (Vano Scala), il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage) ed il sub.65, stesso foglio stessa particella, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	13,30 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,50 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 13,30;
la superficie commerciale è pari a circa mq 14,50;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	66	1	C6	7	13	15 mq	71,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Si rileva la sussistenza di macchie di umidità localizzate in corrispondenza di una tubazione di scarico attestata sulla parete sinistra fino all'angolo della parete di fondo.

Si rileva la presenza di macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco alla base delle pareti, probabilmente imputabili alla presenza di ristagni di acque meteoriche sulla pavimentazione.

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;

Si rileva la presenza di macchie, in parte asciutte, che manifestano la presenza di ristagni di acqua, nella zona centrale del pavimento.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico; Si rileva la presenza di un corrugato per punto luce sul baricentro del soffitto;

Privo di impianto idrico

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di una condotta di scarico che corre lungo la parete laterale sinistra e si attesta sulla parete di fondo.

Si rileva la presenza di tubazioni attestate sulla parete di fondo e sulle pareti laterali.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di

fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.

- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 66, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del

07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucatore perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in

questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 7 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 69, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.09.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 41,80; La superficie commerciale è pari a circa mq 44,20;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub .88, il sub.87, il sub.70, il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage) e con il sub.68, stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	41,80 mq	44,20 mq	1	44,20 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,20 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 41,80 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 44,20 ;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	69	1	C6	7	41	42 mq	224,45 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

IN MERITO ALL'ACCESSIBILITA'

L'immobile è attraversato da una condotta di scarico posta a circa 3,50 mt dalla porta di accesso ad una quota di 1,60 mt dal piano di calpestio, che ne compromette sensibilmente la piena accessibilità.

Di tale condizione si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Si rileva la sporadica presenza di macchie di umidità a scrostamenti dell'intonaco.

Necessitano di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;

Si rileva la presenza di macchie, in parte asciutte, che manifestano la presenza di ristagni di acqua, nella zona d'ingresso.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico;

Privo di impianto idrico

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di una condotta di scarico ubicata in prossimità dell'ingresso che attraversa il garage da parete a parete ad una quota pari a circa 160 cm dal piano di calpestio che limita sensibilmente l'accesso alla parte interna del locale.

Sulla stessa confluisce una diramazione che si innesta dall'intradosso del solaio di copertura.

Si rileva la presenza una condotta di scarico ubicata sulla parete destra che si attesta sulla parete di fondo e

di tubazioni attestate sull'intradosso del solaio di copertura in prossimità della porta di accesso.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa ;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati..
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 69, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento

- risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucatore perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 8 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 79, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.39.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 16,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 17,70;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.76, il sub.103, il sub.104, ed il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage), stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	16,00 mq	17,70 mq	1	17,70 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,70 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 16,00 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 17,70 ;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	79	1	C6	7	16	19 mq	87,59 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;
Lo stato di conservazione appare buono; Necessita di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;
Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.
Lo stato di conservazione appare discreto;
Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;
Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;
Lo stato di conservazione appare discreto;
Si rileva la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche e di una folta vegetazione in corrispondenza della bocca di lupo attestata in quota sulla parete sinistra.
Si rileva la presenza di macchie e scrostamenti dell'intonaco sul basamento delle pareti.
Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.
La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;
Si rileva la presenza di macchie generate da ristagni di acqua, in parte asciutte, attestate alla base della parete sinistra, in corrispondenza della apertura in quota, ed in prossimità della parete di fondo.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico;

Privo di impianto idrico

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).

Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n° 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di una tubazione in quota, attestata sulla parete destra ed in parte sulla parete di fondo.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa ;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 79, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività

sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucature perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente

in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 9 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 96, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.40.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 26,80; La superficie commerciale è pari a circa mq 28,60;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.95, il sub.105, il sub.97, ed il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage), stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	26,80 mq	28,60 mq	1	28,60 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,60 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 26,80 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 28,60 ;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	96	1	C6	7	27	30 mq	147,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

IN MERTITO ALLA PRESENZA DI MATERIALE DEPOSITATO

Si rileva la presenza di materiale di varia natura depositato all'interno

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare buono;

Si rileva, sul basamento delle pareti, la sporadica presenza di macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco.

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;
Si rileva la sporadica presenza di macchie, in parte asciutte, che manifestano la passata presenza di ristagni di acqua.
Lo stato di conservazione appare buono;
Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;
Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.
La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico; Si rileva la presenza di un corrugato per punto luce sul baricentro del soffitto;
Privo di impianto idrico

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

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).
Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n" 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa ;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 96, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITANIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487
- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività

commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucatore perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo

di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 10 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 97, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.41.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 21,80; La superficie commerciale è pari a circa mq 23,70;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la sporadica presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.96, il sub.105, il sub.94, il sub.7 (Vano Scala) ed il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage), stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	21,80 mq	23,70 mq	1	23,70 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,70 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 21,80 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 23,70 ;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	97	1	C6	7	22	24 mq	120,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente buono;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare buono;

Si rileva, sul basamento delle pareti, la sporadica presenza di macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco dovuti anche alla presenza di ristagni di acqua sul pavimento.

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;

Si rileva la presenza di macchie e ristagni di acqua, in corrispondenza della griglia di raccolta che attraversa longitudinalmente il garage.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di immediati interventi di natura ordinaria/straordinaria finalizzati al miglioramento della capacità di raccolta e deflusso della condotta di raccolta delle acque;
Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;
Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

La qualità dei materiali è buona.

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità; Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Privo di impianto idrico

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

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).
Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservato di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n" 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di una condotta di scarico in quota, attestata sulla parete di fondo.

Si rileva la presenza di tubazioni sull'intradosso del solaio di copertura che percorrono l'intero ambiente, dalla parete di fondo fino alla porta di ingresso.

Si rileva sul piano di calpestio la presenza di una griglia per la raccolta delle acque .

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

Pertanto il trasferimento dell'immobile avviene con tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa ;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati..
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: dotata di impianto elettrico. Si rileva la presenza di due punti luce con lampadina ed un interruttore con presa in prossimità dell'ingresso. privo di impianto idrico;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 97, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	
--	--	-----------------------	------------	-------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITANIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucature perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15,

comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 11 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 101, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.45.

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

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 44,90; La superficie commerciale è pari a circa mq 48,60;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile.

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

L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto.

L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari.

Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996;

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.1 (terrapieno area di sedime e pertinenza), il sub.102, il sub.2 (percorso di interno accesso ai garage), il sub.6 (Vano scala) e con il sub.89, stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	44,90 mq	48,60 mq	1	48,60 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,60 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 44,90 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 48,60;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	383	101	1	C6	7	44	49 mq	240,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il Regolamento di Condominio (Rif All doc.ne) ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

IN MERTITO ALLA PRESENZA DI MATERIALE DEPOSITATO

Si rileva la presenza di materiale di varia natura depositato all'interno.

STATO CONSERVATIVO

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'accesso al piano interrato, è derivato da tre rampe poste sul fronte est del lotto;

Lo stato conservativo dei percorsi di accesso ai garage appare complessivamente discreto;

Si rileva in alcune zone la presenza di importanti ristagni di acqua di diversi centimetri di altezza.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco;

Lo stato di conservazione appare discreto;

Si rileva la presenza di macchie di umidità e scrostamenti dell'intonaco che assumono particolare evidenza sulle pareti che si attestano sul terrapieno.

Si rileva la sussistenza di macchie di umidità e scrostamenti sull'intradosso del solaio di copertura;

Necessitano di immediati interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate.

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;
Si rileva la presenza di importanti ristagni di acqua che favoriscono la presenza di macchie e scrostamenti particolarmente evidenti al basamento delle pareti.
Lo stato di conservazione appare discreto;
Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni d'acqua;
Necessita di ordinari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle zone ammalorate
La qualità dei materiali è buona.

Privo di impianto elettrico; Si rileva la presenza di un corrugato per punto luce sul baricentro del soffitto;
Privo di impianto idrico

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

PARTI COMUNI

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

Nella Premessa del Regolamento Condominiale: "L'area pertinenziale distinta con il numero 383/sub 1 è censita in "BENE COMUNE NON CENSIBILE - corte" PERTINENZA ESCLUSIVA (art. II22 C.C.).
Con la precisazione di PERTINENZA ESCLUSIVA, la "società Immobiliare" si è riservata di definire successivamente la parte da destinare ad area comune ed a servizio dell'intero complesso, quale area di passaggio e di verde, una volta definiti e delimitati i posti macchina esterni da ubicare sul mappale n" 383/sub1....omissis" (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Si rileva la presenza di una condotta di scarico in quota, attestata sulla parete di fondo.
Si rileva la presenza di tubazioni sulla parete laterale sx.

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 230 cm; sotto trave 200 cm circa ;
- Pareti interne - soffitto: intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti – corrugato emerge dal baricentro del soffitto;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SFERRACAVALLI N. 02 _GARAGE SUB 101, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 29/01/2026	*** (omissis)***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	15/09/2004	60716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	05/10/2024	28778	18054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registri Cassino	05/10/2004	18054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITANIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980 e normato dall'Art. 15 "Disciplina della zona B1" delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del

25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna);

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Titoli abilitativi di riferimento:

- C.E. n. 1393 del 29.02.1992;

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.ne).

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON RISULTA CONFORME al titolo edilizio assentito.

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla CE 1939/92 il piano interrato è rappresentato in scala 1:500 come sagoma di ingombro e con unica rampa su via Sferracavalli.

E' rappresentato inoltre in scala 1:100 nelle parti corrispondenti ai corpi in elevazione dei fabbricati A, B e C. Le planimetrie dei singoli corpi sono prive di partizioni interne e di bucatore perimetrali.

Non risulta rappresentato lo spazio di raccordo tra i corpi edilizi principali.

In merito agli accessi si rileva che nello stato di fatto vi sono tre rampe ubicate sul fronte posteriore del lotto mentre nello stato di progetto è rappresentata, nella riproduzione in scala 1:500, una unica rampa posta sul fronte anteriore del lotto.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui

all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 2.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Il Certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 18.09.2000 (Rif. All. doc.ne).

Risulta dal Certificato di abitabilità del 18.09.2000 che per il complesso immobiliare sono state depositate in atti le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici e termoidraulici.

Si rileva che tale documentazione non è stata rinvenuta nei fascicoli consultati.

Si rileva che il Certificato di abitabilità rilasciato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale (Rif. All. doc.ne) che ha carattere contrattuale in quanto è stato citato in ogni Atto di Compravendita degli immobili facenti parte del complesso immobiliare. Lo stesso non è stato registrato né trascritto; (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

Le nuove Tabelle Millesimali (Rif All doc.ne) sono state introdotte con delibere assembleari del 01.12.2025 e del 26.03.2026 (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 17 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _Garage _ sub 174, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc, distinto con identificativo interno n.19.

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Il comparto di riferimento è relativo ai Fabb.ti "E" e "D".

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Presenta aperture in quota sulla parete di fondo e su quella laterale sinistra che prospettano su una intercapedine in luce protetta da copertura metallica grigliata.

Le pareti ed il soffitto sono a faccia vista.

La pavimentazione in battuto di cemento con finitura di tipo industriale.

La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata microforata.

La superficie netta è pari a circa mq 25,10; La superficie commerciale è pari a circa mq 28,80;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,90.

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

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

L'accesso alla pubblica strada, via D. Cimarosa, è diretto e perviene per mezzo di una rampa di raccordo al piano stradale.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari.

E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

L'unità immobiliare risulta conforme alla DIA n.64/03 del 24/04/2003.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.171 (spazio connettivo di accesso ai garage), il sub.175 ed il sub.n.235 (terrapieno e intercapedine), stesso foglio stessa particella, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	25,10 mq	28,80 mq	1	28,80 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,80 mq		

La superficie utile netta è pari a circa mq 25,10 ;

la superficie commerciale è pari a circa mq 28,80;

Si compone di un unico ambiente.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato (Rif. All. doc.ne).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1207	174	1	C6	5	25	29 mq	100,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

Si rileva l'erronea indicazione, sulla planimetria catastale, della confinante Part sub.170 in luogo della sub.235 nonché della rappresentazione delle aperture in quota sui fronti sud ovest e nord ovest.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO ALLA PRESENZA DI MATERIALE DEPOSITATO

Si rileva la presenza di materiale di vario genere depositato all'interno dell'immobile;

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono;

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'ingresso al piano interrato è regolato da una sbarra elettromeccanica posta sulla rampa di accesso;

Il percorso di accesso ai garage è in battuto di cemento liscio del tipo industriale;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il solaio di copertura sono a faccia vista, privi di finitura.

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessitano di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria;
La qualità dei materiali è buona.

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

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

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all' "Art. 2 Parti Comuni ed Indivisibili" - (Rif: All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Fatti i dovuti riscontri si è potuto accertare che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è gravata da usi civici;

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali..

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 290 cm ;
- Pareti interne - soffitto: faccia vista
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata microforata – privo di aperture finestrate - Su due fronti sono

presenti aperture in quota che prospettano sull'intercapedine in luce protetta da copertura metallica grigliata;

- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti ;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA CIMAROSA SNC. _GARAGE _ SUB 174, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 30/03/2026	*** (omissis)***	Atto di Scissione di Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	12/09/2001	51099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	08/10/2001	15711	12590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112

Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/06/2016
Reg. gen. 9279 - Reg. part. 6877
- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di Beni**
Trascritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5164 - Reg. part. 484

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Fatti i dovuti riscontri, si è potuto accertare che l'immobile, nel suo stato di fatto, risulta conforma al titolo edilizio assentito : D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

L'attestato di Agibilità, redatto ai sensi dell'art 25 c 5bis del DPR 380/001 e ss.mm.ii., è stato depositato in data 06/05/2019 Prot. 20793 e fa riferimento alla Richiesta di Agibilità presentata in data 03/05/2005 Prot.n 20793 che è relativa all'intero complesso immobiliare - subb da 5 a 265. (Rif. All. doc.ne).

Non è stata rinvenuta, nei fascicoli presi in visione, la documentazione allegata alla suddetta Richiesta di Agibilità (Dichiarazioni, Certificazioni, attestazioni, Autorizzazioni ecc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale Registrato dal Notaio G. Iadecola con atto del 14.01.2004 Rep n. 58103 e Trascritto in data 13.02.2004 con formalità 1954/3978; (Rif All doc.ne)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 18 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _Garage _ sub 192, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc, distinto con identificativo interno n.21.

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Il comparto di riferimento è relativo ai Fabb.ti "E" e "D".

Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate.

Le pareti ed il soffitto sono a faccia vista.

La pavimentazione in battuto di cemento con finitura di tipo industriale.

La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

La superficie netta è pari a circa mq 33,10;

La superficie commerciale è pari a circa mq 35,90;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,90.

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

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

La presenza di un pilastro a circa 4,00 mt dall'ingresso, ne limita sensibilmente l'accesso alla parte interna.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

L'accesso alla pubblica strada, via D. Cimarosa, è diretto e perviene per mezzo di una rampa di raccordo al piano stradale.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari.

E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

L'unità immobiliare risulta conforme alla DIA n.64/03 del 24/04/2003.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;
Il secondo accesso in data 22.10.2025;
Il terzo accesso in data 04.11.2025;
il quarto accesso in data 09.12.2025
Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.171 (spazio connettivo di accesso ai garage), il sub.191, il sub 172 (corpo scala Fabb E), il sub.197 ed il sub.193, stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	33,10 mq	35,90 mq	1	35,90 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				35,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 33,10 ;
la superficie commerciale è pari a circa mq 35,90;

Si compone di un unico ambiente.
Lo stato di fatto è riprodotto nella relativa tavola di rilievo; (Rif. All. Planimetrie)

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall’Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato (Rif. All. doc.ne).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1207	192	1	C6	5	34	36 mq	136,96 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono;

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

L'ingresso al piano interrato è regolato da una sbarra elettromeccanica posta sulla rampa di accesso;

Il percorso di accesso ai garage è in battuto di cemento liscio del tipo industriale;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il solaio di copertura sono a faccia vista, privi di finitura.

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessitano di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio del tipo industriale;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

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

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all' "Art. 2 Parti Comuni ed Indivisibili" - (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Fatti i dovuti riscontri si è potuto accertare che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è gravata da usi civici;

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 290 cm;
- Pareti interne - soffitto: faccia vista
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: basculante in lamiera zincata – privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: no.
- Impianti: privo di impianti ;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA CIMAROSA SNC. _GARAGE _ SUB 192, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 30/03/2026	*** (omissis)***	Atto di Scissione di Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	12/09/2001	51099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	08/10/2001	15711	12590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/06/2016

Reg. gen. 9279 - Reg. part. 6877

- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**

Trascritto a Frosinone il 10/10/2025

Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771

A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di Beni**

Trascritto a Frosinone il 01/04/2019

Reg. gen. 5164 - Reg. part. 484

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Fatti i dovuti riscontri, si è potuto accertare che l'immobile, nel suo stato di fatto, risulta conforme al titolo edilizio assentito : D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

L'attestato di Agibilità, redatto ai sensi dell'art 25 c 5bis del DPR 380/001 e ss.mm.ii., è stato depositato in data 06/05/2019 Prot. 20793 e fa riferimento alla Richiesta di Agibilità presentata in data 03/05/2005 Prot.n 20793 che è relativa all'intero complesso immobiliare - subb da 5 a 265. (Rif. All. doc.ne).

Non è stata rinvenuta, nei fascicoli presi in visione, la documentazione allegata alla suddetta Richiesta di Agibilità (Dichiarazioni, Certificazioni, attestazioni, Autorizzazioni ecc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale Registrato dal Notaio G. Iadecola con atto del 14.01.2004 Rep n. 58103 e Trascritto in data 13.02.2004 con formalità 1954/3978; (Rif All.doc.ne)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 19 - Negozio ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _ Loc Commerciale_ sub 273, 03043

DESCRIZIONE

Locale Commerciale sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc ubicato al piano terreno del Fabbricato "E" facente parte di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare;

Si compone di quattro ambienti, un bagno privo di finestrate, e spazi connettivi con doppio accesso dall'esterno su fronti contrapposti.

La superficie netta è pari a circa mq 170,00;

La superficie commerciale è pari a circa mq 193,00;

L'altezza libera di interpiano è pari a circa mt. 3,40;

Gli ambienti sono controsoffittati con altezza libera pari a circa mt. 3,00;

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

All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

L'unità immobiliare risulta libera.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari.

E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo edilizio.

La Categoria catastale attribuita "A/10 Uffici e Studi privati" non risulta conforme alla destinazione d'uso assentita "C/1 Negozi e Botteghe".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente per due lati con il sub.235 (area urbana), con il sub.170 (BCNC), il sub. 173 (corpo scala) e con il sub 272), stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	169,00 mq	191,00 mq	1	191,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				191,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 168,75 ;

la superficie commerciale è pari a circa mq 191,45;

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato (Rif. All. doc.ne).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1207	273	1	A10	3	5,5	190 mq	1448,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Plan.)

Si rileva che la Categoria catastale attribuita "A/10 Uffici e Studi privati" non è conforme alla destinazione d'uso "Negozio" indicata sugli elaborati del titolo edilizio assentito (DIA 64/03 del 24/04/2003);

E' necessario pertanto eseguire una Variazione Catastale da A/10 "Uffici e Studi privati" a C/1 "Negozzi e botteghe" per allineare la categoria catastale alla destinazione d'uso dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono;

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente buono.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare buono.
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti appare buono;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo degli infissi interni appare buono;
Necessitano di ordinari interventi di manutenzione;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;
Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità; Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo dell'impianto termico, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità; Non è stato possibile verificarne la certificazione;
Necessita di ordinari interventi di revisione, verifica ed eventuale messa a norma ;
Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è buona;

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all' "Art. 2 Parti Comuni ed Indivisibili" - (Rif: All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Fatti i dovuti riscontri si è potuto accertare che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è gravata da usi civici;

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: c.a.
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 340 cm – cartongesso 300 cm circa;
- Pareti esterne ed interne: in laterizio forato di varie pezzature, secondo le necessità strutturali e distributive, intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in gres. Rivestimenti in ceramica;
- Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- Infissi interni: legno tamburato.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo civile posti sottotraccia ed in parte a vista;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - NEGOZIO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA CIMAROSA SNC. _ LOC COMMERCIALE_ SUB 273, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 30/03/2026	*** (omissis)***	Atto di Scissione di Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	12/09/2001	51099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	08/10/2001	15711	12590

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/06/2016
Reg. gen. 9279 - Reg. part. 6877
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 19/07/2016
Reg. gen. 11978 - Reg. part. 8896
- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di Beni**
Trascritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5164 - Reg. part. 484

- **Restrizione di Beni**

Trascritto a Frosinone il 01/04/2019

Reg. gen. 5165 - Reg. part. 485

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C. E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al titolo assentito (Rif. All. Doc.ne):

-Frazionamento;

-Partizione interna;

-Scala di accesso al Piano Interrato ed accesso in prospetto;

si rimanda all'elaborato grafico allegato ove sono state individuate le difformità rilevate (Rif. All. Plan.)

Si rileva che la destinazione d'uso indicata sugli elaborati è commerciale "Negozio" a differenza della Categoria catastale attribuita.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di SCIA in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, si ritiene che le opere realizzate in difformità (spostamento o realizzazione di bucatore e piccole variazioni sulla distribuzione interna) non incidano sull'incremento del valore dell'immobile.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono presuntivamente stimati in €. 6.000,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

L'attestato di Agibilità, redatto ai sensi dell'art 25 c 5bis del DPR 380/001 e ss.mm.ii., è stato depositato in data 06/05/2019 Prot. 20793 e fa riferimento alla Richiesta di Agibilità presentata in data 03/05/2005 Prot.n 20793 che è relativa all'intero complesso immobiliare - subb da 5 a 265. (Rif. All. doc.ne).

Si rileva che la documentazione allegata alla suddetta Richiesta di Agibilità (Dichiarazioni, Certificazioni, attestazioni, Autorizzazioni ecc.) non è stata rinvenuta nei fascicoli presi in visione

Si rileva che l'Attestato di Agibilità depositato non ha efficacia per l'immobile oggetto di interesse in quanto quest'ultimo non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale Registrato dal Notaio G. Iadecola con atto del 14.01.2004 Rep n. 58103 e Trascritto in data 13.02.2004 con formalità 1954/3978; (Rif All doc.ne)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 20 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Garigliano snc. _Garage _ sub 5, 03043

DESCRIZIONE

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc, distinto con identificativo interno n.20.

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Il comparto di riferimento è relativo al Fabb.to "B".

Si compone di due ambienti, autorimessa e locale deposito, di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare.

Privo di aperture finestrate.

Le pareti ed il soffitto sono a faccia vista.

La pavimentazione in battuto di cemento con finitura di tipo industriale.

La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata.

Le porte interne e di accesso al corpo scala sono REI;

La porta interna è in metallo;

La superficie netta è pari a circa mq 42,00;

La superficie commerciale è pari a circa mq 45,00;

L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,50.

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

All'atto del sopralluogo il locale autorimessa è occupato da materiale di vario genere.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

L'accesso alla pubblica strada, via Garigliano, è diretto e perviene per mezzo di una rampa di raccordo al piano stradale.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari.

E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assessorio per la presenza della porta interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con il sub.94 (spazio connettivo di accesso ai garage), il sub.90, il sub.61, il sub.88 (connettivo e corpo scala Fabb.B), il sub.52, il sub.48, il sub.49 e con il sub.53, stesso foglio stessa particella, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	42,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta della autorimessa è pari a circa mq 31,30;

La superficie utile netta del locale deposito è pari a circa mq 10,70;

la superficie commerciale è pari a circa mq 45,00;

Si compone di due ambienti comunicanti dotati di accesso esterno.

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

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato (Rif. All. doc.ne).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1207	5	1	C6	7	40	45 mq	218,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali.

La Planimetria Catastale e la Planimetria di Rilievo dello stato di fatto sono allegate in calce alla presente relazione; (Rif. All. Planimetrie)

PRECISAZIONI

IN MERITO ALLA PRESENZA DI MATERIALE DEPOSITATO

Si rileva la presenza di materiale di vario genere depositato all'interno dell'immobile in entrambe gli ambienti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio e delle parti comuni appare complessivamente buono;

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

L'ingresso al complesso immobiliare, dalla pubblica strada, è regolato da una sbarra elettromeccanica posta sulla rampa di accesso;

Il percorso di accesso esterno al Piano interrato è in conglomerato bituminoso;

Lo stato di conservazione appare buono;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione;

Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona;

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare appare complessivamente discreto;

Le pareti ed il solaio di copertura sono a faccia vista, privi di finitura.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessitano di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;
La qualità dei materiali è buona.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato del tipo industriale;
Ristagni di acqua, provenienti con buona probabilità dalla rete fognaria, sono visibili su tutta la pavimentazione.

Nel locale deposito stata riscontrata la presenza a terra di materiale fangoso, verosimilmente derivante da sversamenti provenienti dalla rete fognaria.

Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria;

Necessita di immediati interventi di natura straordinaria finalizzati alla bonifica ed alla risoluzione delle cause che generano i ristagni d'acqua;

La qualità dei materiali è buona.

La porta interna è in metallo, le porte di accesso dal connettivo corpo scala sono REI.

Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

La porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante; Lo stato di conservazione appare discreto;

Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

La qualità dei materiali è buona.

All'atto del sopralluogo il locale autorimessa è occupato da materiale di vario genere.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all' "Art. 2 Parti Comuni ed Indivisibili" - (Rif : All. doc.ne).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Fatti i dovuti riscontri si è potuto accertare che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è gravata da usi civici;

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali: del tipo intelaiata con elementi resistenti, setti e pilastri, in c.a.;
- Solai: in laterocemento.
- Copertura: condominiale a terrazzo praticabile.
- Altezza interna utile: libera di interpiano 295 cm ;
- Pareti interne – soffitto: a faccia vista.
- Pavimentazione interna: in battuto di cemento con finitura di tipo industriale;
- Infissi esterni: del tipo basculante in lamiera zincata – porte REI - Privo di aperture finestrate;
- Infissi interni: porta in metallo;
- Impianti: privo di impianti;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GARIGLIANO SNC. _GARAGE _ SUB 5, 03043

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/2001 al 30/03/2026	*** (omissis)***	Atto di Scissione di Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Iadecola Notaio in Cassino	12/09/2001	51099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Frosinone	08/10/2001	15711	12590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Frosinone il 29/11/2024
Reg. gen. 21784 - Reg. part. 2112
Importo: € 6.454.949,40

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/06/2016
Reg. gen. 9279 - Reg. part. 6877
- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti tre Accessi ad Atti presso l'Area Tecnica Comunale.

Il primo accesso è stato eseguito in data 09.12.2025;

Il secondo accesso è stato eseguito in data 30.12.2025;

Il terzo accesso è stato eseguito in data 10.02.2026;

Ad esito delle ricerche condotte si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C. E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

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

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio ovvero per l'intero complesso edilizio.

L'immobile, nel suo stato di fatto, NON È CONFORME al titolo edilizio assentito.

Fatti i dovuti riscontri, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato che è stato rinvenuto in atti (Rif. All. Doc.):

- porta sul tramezzo divisorio.

A seguito di colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassino, ne è scaturito che:

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio:

" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale);

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni dell'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i.. Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso. Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.032,00.

Si ritiene, pertanto, che sia necessaria la presentazione di un P.d.C. in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001 e smi) ovvero, più verosimilmente, una SCIA in Sanatoria (art. 36-bis/37 per interventi minori) al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di diritti, bolli e spese tecniche, eventuali collaudi statico sismici, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 1.500,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile (Rif. All. Schede di Stima)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

L'attestato di Agibilità, redatto ai sensi dell'art 25 c 5bis del DPR 380/001 e ss.mm.ii., è stato depositato in data 06/05/2019 Prot. 20793 e fa riferimento alla Richiesta di Agibilità presentata in data 03/05/2005 Prot.n 20793 che è relativa all'intero complesso immobiliare - subb da 5 a 265. (Rif. All. doc.ne).

Non è stata rinvenuta nei fascicoli presi in visione la documentazione allegata alla suddetta Richiesta di

Agibilità (Dichiarazioni, Certificazioni, attestazioni, Autorizzazioni ecc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale

Il Regolamento di Condominio e le Tabelle millesimali (Rif All doc.ne) non sono di natura contrattuale. (ndr.: Rif nota dell'Amministratore)

La situazione debitoria in capo all'unità immobiliare, è dettagliata relativa nella scheda di estratto conto ove sono riportate anche le quote che matureranno nel corso del 2026 (Rif. All. doc.ne).

La quota debitoria, contabilizzata al maggio del 2026, è stata imputata nella relativa scheda di stima. (Rif. All. doc.ne).

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 21 - Area urbana ubicata a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _ Loc Commerciale_ sub 235, 03043

DESCRIZIONE

Area Urbana sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc facente parte di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile.

Di forma poligonale irregolare e giacitura piana;

La superficie è pari a circa mq 2.400,00;

Pavimentata in prevalenza con piastrelle in gres. Nella corte interna il pavimento è in cemento di tipo industriale. Una parte residuale è destinata a verde.

La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.).

L'unità immobiliare risulta libera.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari.

E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale sono stati eseguiti n. 04 accessi.

il primo accesso in data 14.10.2025;

Il secondo accesso in data 22.10.2025;

Il terzo accesso in data 04.11.2025;

il quarto accesso in data 09.12.2025

Le operazioni si sono svolte compiutamente, così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatti in pari data.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- *** (omissis)***

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

- *** (omissis)***

CONFINI

Confina catastalmente con la strada pubblica via D. Cimarosa, con le Part.Ile n.1207 sub n.170, sub n.206, sub n.272, sub n.131, con la Part.Ila n.1293 e con la Part.Ila n.1260, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	2231,00 mq	2231,00 mq	1	2231,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2231,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2231,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata assunta in misura pari a circa 2.231,00 mq;

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

Le parti comuni sono dettagliate nel Regolamento Condominiale allegato; (Rif. All. Doc.)

IMPORTANTE:

All'esito di riscontri eseguiti tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stralcio di mappa catastale, sono emerse evidenti difformità ovvero incongruenze planimetrico dimensionali con le vicine particella n.1293 e n.1400.

In merito a quest'ultima si è potuto accertare che il frazionamento del 2015, che ha generato la Part.Ila n.1400 (strada di collegamento), ha inciso sensibilmente sull'attuale consistenza catastale dell'immobile che è stata precauzionalmente rideterminata in misura pari a 2.231,00 mq (2716,00 - 435,00*).

* Dalla visura catastale eseguita risulta che la Part.Ila n.1400, che ha destinazione Parco Comunale (di fatto è una strada), ha una superficie catastale pari a 485 mq.

Si rileva pertanto che la consistenza dell'immobile, desunta dalle visure catastali, può differire anche sensibilmente, con le risultanze di misurazioni di tipo strumentale.

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito

rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1207	235	1	F1			2716 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e la planimetria catastale in atti.

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stralcio di mappa catastale, sono emerse evidenti difformità ovvero incongruenze planimetrico dimensionali con le vicine particella n.1293 e n.1400. In merito a quest'ultima si è potuto accertare che il frazionamento del 2015, che ha generato la Part.IIIa n.1400 (strada di collegamento), ha inciso sensibilmente sull'attuale consistenza catastale dell'immobile. E' stato pertanto deciso di rideterminare, precauzionalmente, la consistenza in misura pari a 2.231,00 mq (2.716,00 - 485,00*).

* Dalla visura catastale eseguita risulta che la Part.IIIa n.1400, che ha destinazione Parco Comunale (di fatto è una strada), ha una superficie catastale pari a 485 mq.

Non si è potuto procedere similmente, per la Part.IIIa n.1293, per mancanza di elementi metrico dimensionali a riscontro.

Si precisa pertanto che la consistenza dell'immobile, desunta dalle visure catastali, può differire, anche sensibilmente, con le risultanze di misurazioni di tipo strumentale.

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

PRECISAZIONI

IN MERITO ALLA DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA

L'Art.1 lett b del Regolamento Condominiale disciplina la destinazione di questa area : "un'area esterna, non recintabile e aperta al pubblico, esclusivamente pedonale, ad eccezione della parte retrostante compresa tra il fabbricato D ed il fabbricato E, pavimentata con materiali plastici, che la rendono carrabile, ove è consentita la sosta ed il transito solo per i titolari delle attività ubicate al piano terra e la sosta temporanea per il carico e scarico di merci o mobilia per i proprietari dei piani superiori "

IN MERITO ALLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE :

All'esito di riscontri eseguiti tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stralcio di mappa catastale, sono emerse evidenti difformità ovvero incongruenze planimetrico dimensionali con le vicine particella n.1293 e n.1400.

I valori metrici imputati nella consistenza dell'immobile sono stati desunti dalle visure catastali e pertanto

possono differire, anche sensibilmente, con le risultanze delle misurazioni di tipo strumentale.

L'immobile, indipendentemente dalle superfici indicate e sviluppate dall'Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

IN MERITO ALLA PRESENZA DI LOCALI INTERRATI

Si rileva che una parte dell'area, definita nella porzione pavimentata ad ovest, funge da copertura di locali interrati afferenti ad altro condominio (Fg 32 Part. n.1293).

Ad esito delle ricerche condotte non è stata rinvenuta alcuna pertinente documentazione (*accordi, atti, concessioni ecc.*).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'area appare complessivamente discreto;

Lo stato conservativo delle parti pavimentate appare complessivamente discreto;

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

Lo stato conservativo della zona a verde appare complessivamente discreto;

Necessita di interventi di manutenzione ordinaria;

Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria;

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento Condominiale all' "Art. 2 Parti Comuni ed Indivisibili" - (Rif : All. doc.ne).

L'Art.1 lett b disciplina la destinazione dell'area : "un'area esterna, non recintabile e aperta al pubblico, esclusivamente pedonale, ad eccezione della parte retrostante compresa tra il fabbricato D ed il fabbricato E, pavimentata con materiali plastici, che la rendono carrabile, ove è consentita la sosta ed il transito solo per i titolari delle attività ubicate al piano terra e la sosta temporanea per il carico e scarico di merci o mobilia per i proprietari dei piani superiori ".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Fatti i dovuti riscontri si è potuto accertare che l'area di sedime e pertinenza dell'immobile non è gravata da usi civici;

Non si può escludere la presenza sottotraccia di impianti di rete, costituiti da tubazioni cavidotti e condotte, serventi le unità immobiliare confinanti ovvero necessarie al funzionamento degli impianti condominiali.

Si rileva che una parte dell'area, definita nella porzione pavimentata ad ovest, funge da copertura di locali interrati afferenti ad altro condominio (Fg 32 Part. n.1293).

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con gravame di tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: n.d..
- Strutture verticali: n.d.
- Solai: n.d.
- Altezza interna utile: n.d.
- Pareti esterne ed interne: n.d.;
- Pavimentazione: parte in gres, parte in cemento di tipo carrabile;
- Infissi esterni: n.d.
- Infissi interni: n.d..
- Impianto: n.d.;
- Terreno esclusivo: No.
- Posto auto: n.d.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 21 - AREA URBANA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA CIMAROSA SNC. _ LOC COMMERCIALE_ SUB 235, 03043

L'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Nel cortile interno sono presenti degli stalli per la sosta delle autovetture che, secondo le disposizioni del Regolamento condominiale, è concesso gratuitamente per le attività commerciali al piano terra e per la sosta momentanea dei proprietari ai piani superiori per il carico e scarico, etc.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2004 al 30/03/2026	*** (omissis)***	Atto di Scissione di Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACINTO IADECOLA notaio in Cassino	12/09/2001	51099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Frosinone	08/10/2001	15711	12590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Frosinone il 29/06/2015
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 1376
Importo: € 8.371.085,18
A favore di EQUITALIA SUD SPA

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 01/06/2016
Reg. gen. 9279 - Reg. part. 6877
- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale ex art 49 D.Lgs 14/2019**
Trascritto a Frosinone il 10/10/2025
Reg. gen. 18616 - Reg. part. 14771
A favore di MASSA DEI CREDITORI LIQ. GIUD. n.27/2025 Tribunale di Cassino

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di Beni**
Iscritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 487

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di Beni**
Trascritto a Frosinone il 01/04/2019
Reg. gen. 5164 - Reg. part. 484

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime e pertinenza dell'intero complesso edilizio ricade in zona B1 - Residenziale Estensiva del vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con atto N. 2268 del 5 maggio 1980 e pubblicato sul B.U. n. 23 del 20.08.1980

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Oneri ed i vincoli condominiali sono dettagliati nel Regolamento Condominiale Registrato dal Notaio G. Iadecola con atto del 14.01.2004 Rep n. 58103 e Trascritto in data 13.02.2004 con formalità 1954/3978; (Rif All doc.ne)

L'Art.1 lett b disciplina la destinazione di questa area : "un'area esterna, non recintabile e aperta al pubblico, esclusivamente pedonale, ad eccezione della parte retrostante compresa tra il fabbricato D ed il fabbricato E, pavimentata con materiali plastici, che la rendono carrabile, ove è consentita la sosta ed il transito solo per i titolari delle attività ubicate al piano terra e la sosta temporanea per il carico e scarico di merci o mobilia per i proprietari dei piani superiori "

Con nota del 23.04.2026 l'Amministratore condominiale ha precisato che "il sub 235 (area urbana) è priva di millesimi".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _ Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 10, 03043

Unità immobiliare destinata a Studi Medici / Attività Sanitarie, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2. Ubicata al piano terreno di un edificio, identificato come Fabbricato A, facente parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata. La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare; Suddivisa in quattro sub unità con accessi indipendenti; La prima, sul fronte ovest, è priva di partizione interne. La successiva si compone di cinque ambienti, uno dei quali privo di finestrate, spazi connettivi e tre bagni. La terza si compone di due ambienti, spazi connettivi ed un bagno; L'ultima si compone di due ambienti e w.c.. che sono privi di partizione muraria con la confinante unità immobiliare censita come sub.11 e da quest'ultima accessibili. L'unità immobiliare risulta libera a meno dei due ambienti e wc confinanti con la sub 11. L'altezza libera di interpiano è pari a circa mt. 3,70; Tutti gli ambienti, fatta salva la prima unità, sono controsoffittati con altezza libera pari a circa mt. 3,00; La superficie netta è pari a circa mq 300,10, la superficie commerciale è pari a mq 335,80; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nella media rispetto allo standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione int appartamenti e cambiamento dest d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A _ Cambio dest d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio dest d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna); Con PdC n.3109/05 del 07/09/2005 è stata ripristinata la destinazione d'uso dell'immobile ad "Attività Sanitarie"; L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito per la mancata rispondenza della partizione interna e di alcune aperture sui prospetti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 682.500,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 722.500,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 675.400,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 722.500,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 21.675,00
Spese condominiali insolute	€ 3.176,12
Cattivo stato di manutenzione	€ 19.218,75
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 3.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 675.400,00

Bene N° 13 - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _ Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 11, 03043

Unità immobiliare destinata a Studi Medici / Attività Sanitarie, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2. Corpo edilizio ad unica elevazione ubicato al piano terreno tra gli edifici A e C di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata. La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare; Si compone di nove ambienti, un wc e spazi connettivi. Di fatto due ambienti ed il w.c. fanno parte della confinante unità immobiliare censita come sub.10. All'atto dei sopralluoghi risultava locata; L'altezza libera di interpiano è pari a circa mt. 3,70. Gli ambienti sono controsoffittati con altezza libera pari a circa mt. 3,00 La superficie netta è pari a circa mq 106,00, la superficie commerciale è pari a mq 120,40; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nella media rispetto allo standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. L'immobile risulta locato per uso deposito. Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento destinazione d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A _ Cambio destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna); A seguito di PdC n.3109/05 del 07/09/2005 l'immobile ha destinazione d'uso ad "Attività Sanitarie"; L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito per la mancata rispondenza di alcune aperture sui prospetti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 213.600,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.:

All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 252.200,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 208.100,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 252.200,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 7.566,00
Spese condominiali insolute	€ 1.312,66
Cattivo stato di manutenzione	€ 5.088,00
Stato di occupazione del bene	€ 27.540,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 208.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Ufficio Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _ Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 10, 03043	335,80 mq	- €/mq	€ 675.400,00	100,00%	€ 675.400,00
Bene N° 13 - Ufficio Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _ Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 11, 03043	120,40 mq	- €/mq	€ 208.100,00	100,00%	€ 208.100,00
Valore di stima:					€ 883.500,00

LOTTO 2

Bene N° 15 - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Studio medico / Attività Sanitarie _ sub 108, 03043

Unità immobiliare destinata a Studi Medici / Attività Sanitarie, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2. Ubicata al piano terreno di un edificio, identificato come Fabbricato B, facente parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata. La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare; Ambiente unico. All'atto dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava libera; L'altezza libera è pari a circa mt. 3,80; La superficie netta è pari a circa mq 46,10, la superficie commerciale è pari a mq 51,50; Parzialmente rifinito all'interno. Privo di pavimentazione e di sottofondo e con pareti intonacate non rasate e non tinteggiate. Parete di fondo al rustico; Complessivamente la qualità dei

materiali e delle finiture, ove presenti, è nella media rispetto allo standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. Interclusa. L'accesso perviene per mezzo della confinante particella censita come Sub n.29; Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione int appartamenti e cambiamento dest d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio dest d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio dest d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna); L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito C.E. n.2765/02 per la mancata realizzazione della porta di accesso attigua al vano scala e per la mancata realizzazione della parete di separazione con il confinante Sub n.29.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 108, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 84.100,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 84.100,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 109.300,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 109.300,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 3.279,00
Spese condominiali insolute	€ 547,56
Cattivo stato di manutenzione	€ 2.760,00
Opere di completamento	€ 16.100,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 84.100,00

Bene N° 16 - Deposito ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Locale Accessorio _ sub 29, 03043

Unità immobiliare destinata a Locale accessorio, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2. Corpo edilizio ad unica elevazione ubicato al piano terreno tra gli edifici B e C di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata. La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'impianto planimetrico è di forma rettangolare regolare; Ambiente unico. All'atto dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava libera; L'altezza libera è pari a circa mt. 3,80; La superficie netta è pari a circa mq 92,40, la superficie commerciale è pari a mq 102,10; Parzialmente rifinito

all'interno. Privo di pavimentazione e di sottofondo e con pareti intonacate non rasate e non tinteggiate. Parete di fondo al rustico; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture, ove presenti, è nella media rispetto allo standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione int appartamenti e cambiamento dest d'uso piano terra da attività commerciali a attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio dest d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio dest d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna); L'unità immobiliare, avente destinazione urbanistica "Locale Accessorio", non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito, C.E. n.1815/95, per l'assenza di una apertura sul prospetto ovest, delle tre aperture sul prospetto est, della parete di separazione con il confinante Sub n.108 e del tramezzo di partizione in due ambienti che ne definisce gli ambiti di pertinenza relativi ai rispettivi fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 80.800,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 125.900,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 80.800,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 125.900,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 3.776,54
Spese condominiali insolute	€ 1.100,80
Cattivo stato di manutenzione	€ 5.520,00
opere di completamento	€ 32.200,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 80.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Ufficio Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Studio medico / Attività Sanitarie _ sub 108, 03043	51,50 mq	- €/mq	€ 84.100,00	100,00%	€ 84.100,00
Bene N° 16 - Deposito Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Locale Accessorio _ sub 29, 03043	102,10 mq	- €/mq	€ 80.800,00	100,00%	€ 80.800,00
Valore di stima:					€ 164.900,00

LOTTO 3

Bene N° 14 - Ufficio ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 106, 03043

Unità immobiliare destinata a Studi Medici / Attività Sanitarie, sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Sferracavallo n.2. Ubicata al piano terreno di un edificio, identificato come Fabbricato B, facente parte di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, su piastra di basamento interrata. La struttura portante è del tipo intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare; Ambiente unico. All'atto dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava libera; L'altezza libera è pari a circa mt. 4,00; La superficie netta è pari a circa mq 87,80, la superficie commerciale è pari a mq 96,80; Privo di pavimentazione e di sottofondo; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nella media rispetto allo standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. Il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 29.02.1992, e successive Varianti n.1815 del 19.10.1995 (corpi di raccordo tra i fabbricati), n.1849 del 25.01.1996 (distribuzione interna appartamenti e cambiamento di destinazione d'uso piano terra da attività commerciali ad attività sanitarie), n.2308 del 10/04/2000 (Fab A - Cambio di destinazione d'uso da Attività sanitarie a Locali Commerciali), n.2765 del 09/09/2002 (Fab B_ Frazionamento) e P.d.C. n.3109 del 07/09/2005 (Fab A - Cambio di destinazione d'uso da Locali Commerciali ad Attività sanitarie e nuova distribuzione interna); L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto all'ultimo titolo assentito C.E. n.2765/02 per la mancata rispondenza di una apertura in quota sul prospetto Nord e per la mancata rispondenza dimensionale delle aperture in prospetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 106, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 162.800,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 208.800,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 162.800,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 208.800,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 6.264,00
Spese condominiali insolute	€ 1.169,47
Cattivo stato di manutenzione	€ 5.280,00
Opere di completamento	€ 30.800,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 162.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Ufficio Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Studio Medico / Attività Sanitarie _ sub 106, 03043	98,60 mq	- €/mq	€ 162.800,00	100,00%	€ 162.800,00
Valore di stima:					€ 162.800,00

LOTTO 4

Bene N° 1 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage _ sub 60, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n. 18. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 39,70; La superficie commerciale è pari a circa mq 43,00; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti, a meno della rilevata la presenza di macchie di umidità, scrostamenti dell'intonaco e ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 60, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 31.200,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 36.400,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 31.200,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 36.400,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 1.092,00
Spese condominiali insolute	€ 288,57
Cattivo stato di manutenzione	€ 1.852,67

Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 31.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage _ sub 60, 03043	43,00 mq	0,00 €/mq	€ 31.200,00	100,00%	€ 31.200,00
Valore di stima:					€ 31.200,00

LOTTO 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 61, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.17. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 18,20; La superficie commerciale è pari a circa mq 19,70; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti, a meno della rilevata la presenza di macchie di umidità, scrostamenti dell'intonaco e ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 61, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.200,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 16.700,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 13.200,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 16.700,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 501,00
Spese condominiali insolute	€ 167,66
Cattivo stato di manutenzione	€ 849,33
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 13.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 61, 03043	19,70 mq	- €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
Valore di stima:					€ 13.200,00

LOTTO 6

Bene N° 3 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 62, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n. 16. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 12,50; La superficie commerciale è pari a circa mq 13,60; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 62, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.500,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 8.500,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 11.500,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 11.500,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 345,00
Spese condominiali insolute	€ 112,11
Cattivo stato di manutenzione	€ 583,33
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 8.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 62, 03043	13,60 mq	- €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
Valore di stima:					€ 8.500,00

LOTTO 7

Bene N° 4 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 63, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.15. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 11,70; La superficie commerciale è pari a circa mq 12,70; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 63, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.600,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 10.600,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 7.600,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 10.600,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 318,00
Spese condominiali insolute	€ 112,10
Cattivo stato di manutenzione	€ 546,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 7.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 63, 03043	12,70 mq	--€/mq	€ 7.600,00	100,00%	€ 7.600,00
Valore di stima:					€ 7.600,00

LOTTO 8

Bene N° 5 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 65, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.13. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 13,10; La superficie commerciale è pari a circa mq 14,40; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con

discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 65, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 12.300,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 9.000,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 12.300,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 369,00
Spese condominiali insolute	€ 276,85
Cattivo stato di manutenzione	€ 611,33
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 9.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 65, 03043	14,40 mq	- €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

LOTTO 9

Bene N° 6 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 66, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.12. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 13,30; La superficie commerciale è pari a circa mq 14,50; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta

sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.100,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 12.400,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 9.100,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 12.400,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 372,00
Spese condominiali insolute	€ 317,82
Cattivo stato di manutenzione	€ 620,67
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 9.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 66, 03043	14,50 mq	- €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
Valore di stima:					€ 9.100,00

LOTTO 10

Bene N° 7 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 69, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.09.

Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 41,80; La superficie commerciale è pari a circa mq 44,20; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 69, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.100,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 26.700,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 21.100,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 26.700,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 801,00
Spese condominiali insolute	€ 820,99
Cattivo stato di manutenzione	€ 1.950,67
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 21.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 69, 03043	44,20 mq	- €/mq	€ 21.100,00	100,00%	€ 21.100,00
Valore di stima:					€ 21.100,00

LOTTO 11

Bene N° 8 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 79, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.39. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 16,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 17,70; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 79, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.200,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 14.700,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 11.200,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 14.700,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 441,00
Spese condominiali insolute	€ 298,42
Cattivo stato di manutenzione	€ 746,67
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 11.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	--------------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 8 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 79, 03043	17,70 mq	- €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
Valore di stima:					€ 11.200,00

LOTTO 12

Bene N° 9 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 96, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.40. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 26,80; La superficie commerciale è pari a circa mq 28,60; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 96, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.700,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 24.200,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 19.700,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 24.200,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 726,00
Spese condominiali insolute	€ 551,28
Cattivo stato di manutenzione	€ 1.250,67
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni

€ 19.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 96, 03043	28,60 mq	- €/mq	€ 19.700,00	100,00%	€ 19.700,00
Valore di stima:					€ 19.700,00

LOTTO 13

Bene N° 10 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 97, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.41. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 21,80; La superficie commerciale è pari a circa mq 23,70; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la sporadica presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 97, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.700,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 19.900,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 15.700,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 19.900,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 597,00
Spese condominiali insolute	€ 616,63

Cattivo stato di manutenzione	€ 1.017,33
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 15.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 97, 03043	23,70 mq	- €/mq	€ 15.700,00	100,00%	€ 15.700,00
Valore di stima:					€ 15.700,00

LOTTO 14

Bene N° 11 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 101, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr) in area urbana, via Sferracavallo n.2, distinto con interno n.45. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da tre edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate, e con porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 44,90; La superficie commerciale è pari a circa mq 48,60; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,30. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. Rilevata la presenza di ristagni di acqua sul percorso di accesso ed all'interno dell'immobile. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare discreto. L'accesso alla pubblica strada, via Sferracavalli, è diretto. L'edificio che ospita l'immobile è ubicato in zona urbanizzata, con discreta presenza di servizi primari e secondari. Realizzato con Concessione Edilizia n.1393 del 22.02.1992, e successive varianti n.1815 del 19.10.1995, e n.1849 del 25.01.1996; L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 383, Sub. 101, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.700,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 41.400,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 35.300,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 41.400,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 1.242,00
Spese condominiali insolute	€ 777,77
Cattivo stato di manutenzione	€ 2.095,33
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 2.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 35.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Cassino (FR) - via Sferracavalli n. 02 _Garage sub 101, 03043	48,60 mq	- €/mq	€ 35.300,00	100,00%	€ 35.300,00
Valore di stima:					€ 35.300,00

LOTTO 15

Bene N° 17 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _Garage _ sub 174, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc, distinto con identificativo interno n.19. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Il comparto di riferimento è relativo ai Fabb.ti "E" e "D". Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Presenta aperture in quota sulla parete di fondo e su quella laterale sinistra che prospettano su una intercapedine in luce protetta da copertura metallica grigliata. Le pareti ed il soffitto sono a faccia vista. La pavimentazione in battuto di cemento con finitura di tipo industriale. La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata microforata. La superficie netta è pari a circa mq 25,10; La superficie commerciale è pari a circa mq 28,80; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,90. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). L'accesso alla pubblica strada, via D. Cimarosa, è diretto e perviene per mezzo di una rampa di raccordo al piano stradale. Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari. E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003. L'unità immobiliare risulta conforme alla DIA n.64/03 del 24/04/2003.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1207, Sub. 174, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.400,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 23.300,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 21.400,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 23.300,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 699,00
Spese condominiali insolute	€ 166,62
Cattivo stato di manutenzione	€ 1.004,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 21.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Garage Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _Garage _ sub 174, 03043	28,80 mq	- €/mq	€ 21.400,00	100,00%	€ 21.400,00
Valore di stima:					€ 21.400,00

LOTTO 16

Bene N° 18 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _Garage _ sub 192, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc, distinto con identificativo interno n.21. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Il comparto di riferimento è relativo ai Fabb.ti "E" e "D". Si compone di un unico ambiente di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate. Le pareti ed il soffitto sono a faccia vista. La pavimentazione in battuto di cemento con finitura di tipo industriale. La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata. La superficie netta è pari a circa mq 33,10; La superficie commerciale è pari a circa mq 35,90; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,90. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. La presenza di un pilastro a circa 4,00 mt dall'ingresso, ne limita sensibilmente l'accesso alla parte interna. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). L'accesso alla pubblica strada, via D. Cimarosa, è diretto e

perviene per mezzo di una rampa di raccordo al piano stradale. Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari. E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003. L'unità immobiliare risulta conforme alla DIA n.64/03 del 24/04/2003.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1207, Sub. 192, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 30.300,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 22.000,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 30.300,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione del 20 % per presenza di condizioni che limitano l'accesso	€ 6.100,00
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 726,00
Spese condominiali insolute	€ 187,50
Cattivo stato di manutenzione	€ 1.324,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 22.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _Garage _ sub 192, 03043	35,90 mq	- €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Valore di stima:					€ 22.000,00

LOTTO 17

Bene N° 19 - Negozio ubicato a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _ Loc Commerciale _ sub 273, 03043

Locale Commerciale sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc ubicato al piano terreno del Fabbricato "E" facente parte di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. L'impianto planimetrico è di forma poligonale irregolare; Si compone di quattro ambienti, un bagno privo di finestrate, e spazi connettivi con doppio accesso

dall'esterno su fronti contrapposti. La superficie netta è pari a circa mq 170,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 193,00; L'altezza libera di interpiano è pari a circa mt. 3,40; Gli ambienti sono controsoffittati con altezza libera pari a circa mt. 3,00; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. All'atto del sopralluogo il bene appare privo di manifesti difetti. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). L'unità immobiliare risulta libera. Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari. E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003. L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo edilizio. La Categoria catastale attribuita "A/10 Uffici e Studi privati" non risulta conforme alla destinazione d'uso assentita "C/1 Negozi e Botteghe".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1207, Sub. 273, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 370.100,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 402.000,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 372.900,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 402.000,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 12.060,00
Spese condominiali insolute	€ 3.046,19
Cattivo stato di manutenzione	€ 10.810,55
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 6.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€ 370.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Negozio Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _ Loc Commerciale_ sub 273, 03043	191,00 mq	- €/mq	€ 370.100,00	100,00%	€ 370.100,00
Valore di stima:					€ 370.100,00

LOTTO 18

Bene N° 20 - Garage ubicato a Cassino (FR) - via Garigliano snc. _Garage _ sub 5, 03043

Garage sito nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc, distinto con identificativo interno n.20. Ubicato al piano interrato di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Il comparto di riferimento è relativo al Fabb.to "B". Si compone di due ambienti, autorimessa e locale deposito, di buone dimensioni e di forma planimetrica rettangolare regolare. Privo di aperture finestrate. Le pareti ed il soffitto sono a faccia vista. La pavimentazione in battuto di cemento con finitura di tipo industriale. La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata. Le porte interne e di accesso al corpo scala sono REI; La porta interna è in metallo; La superficie netta è pari a circa mq 42,00; La superficie commerciale è pari a circa mq 45,00; L'altezza libera di intradosso è pari a circa mt 2,50. Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione è buono. All'atto del sopralluogo il locale autorimessa è occupato da materiale di vario genere. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). L'accesso alla pubblica strada, via Garigliano, è diretto e perviene per mezzo di una rampa di raccordo al piano stradale. Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari. E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003. L'unità immobiliare non risulta conforme al titolo assessorio per la presenza della porta interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1207, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 31.900,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 38.400,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 31.900,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 38.400,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 1.152,00
Spese condominiali insolute	€ 1.923,40
Cattivo stato di manutenzione	€ 2.240,00
Stato di occupazione del bene	€ 0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 1.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni

€ 31.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Garage Cassino (FR) - via Garigliano snc. _Garage _sub 5, 03043	45,00 mq	- €/mq	€ 31.600,00	100,00%	€ 31.600,00
Valore di stima:					€ 31.600,00

LOTTO 19

Bene N° 21 - Area urbana ubicata a Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _ Loc Commerciale _sub 235, 03043

Area Urbana sita nel Comune di Cassino (Fr), in via Cimarosa snc facente parte di un complesso edilizio costituito da cinque edifici di 5 livelli fuori terra, aventi struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana praticabile. Di forma poligonale irregolare e giacitura piana; La superficie è pari a circa mq 2.400,00; Pavimentata in prevalenza con piastrelle in gres. Nella corte interna il pavimento è in cemento di tipo industriale. Una parte residuale è destinata a verde. La planimetria dell'immobile, redatta sulla base del rilievo eseguito sui luoghi, è allegata alla presente relazione (Rif. All. El Plan.). L'unità immobiliare risulta libera. Il complesso edilizio che ospita l'immobile è ubicato in area urbana, con buona presenza di servizi primari e secondari. E' stato realizzato con C.E. n.1957 del 07.01.1997, C.E. n.2179 del 24/02/1999 (Variante alla precedente Concessione), C.E. n.2412/00 del 27/12/2000 (Variante alla precedente Concessione), D.I.A. n.148/01 del 27/09/2001 e D.I.A. n.64/03 prot.9237 del 24/04/2003.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1207, Sub. 235, Zc. 1, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni e le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda.(Rif.: All. Schede di stima)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 167.300,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 140.000,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€ 167.300,00
adeguamenti e correzione della stima	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€ 5.019,00
Spese condominiali insolite	€ 0,00
Cattivo stato di manutenzione	€ 22.310,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€ 0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€ 0,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni

€ 140.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Area urbana Cassino (FR) - via Cimarosa snc. _ Loc Commerciale_ sub 235, 03043	2231,00 mq	- €/mq	€ 140.000,00	100,00%	€ 140.000,00
Valore di stima:					€ 140.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il C.T.U.
Arch. D'Alvito Olindo