
TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Castelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2016 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 07/12/2016, il sottoscritto Geom. Castelli Mario, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email geocastelli@libero.it, PEC mario.castelli1@geopec.it, Tel. 338 37 04 921, Fax 0776 952 503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci Snc -Palazzina C/2-, scala D, interno 11, piano 6

DESCRIZIONE

Appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano sesto, con locale deposito - cantina al piano primo sottostrada, con corte, ingresso, Vano scala D, ascensore e corridoio cantina in comune.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/05/2017.

Custode delle chiavi: Avv. Clizia Carnevale

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci Snc -Palazzina C/2-, scala D, interno 11, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra la persone eseguita e il soggetto titolare dei diritti reali, oggetto di pignoramento immobiliare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI



L'appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano sesto e la relativa pertinenza (locale di deposito - cantina) ubicato al piano primo sottostrada nel comune di Pontecorvo (Fr), in Via Gramsci Snc, Palazzina C/2 Scala D rispettivamente distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 89 Sub 26 e al Sub 50, oggetto di Esecuzione Immobiliare, confinano:

Al Piano Sesto (Appartamento):

- 1) Ad Ovest con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 215 sub 14 - Scala C (Appartamento al piano sesto);
- 2) Ad Est con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 89 sub 3 (Ingresso e Vano scala, ascensore e corridoio cantina in comune); con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 89 sub 27 (Appartamento al piano sesto);

Al Piano Primo Sottostrada (Locale di Deposito - Cantina):

- 1) Ad Ovest con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 89 sub 51 (Locale di deposito - cantina al piano primo sottostrada);
- 2) Ad Est con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 89 sub 49 (Locale di deposito - cantina al piano primo sottostrada);
- 3) Ad Sud con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 89 sub 3 (Ingresso, Vano scala, ascensore e corridoio cantina in comune).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	102,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,87 m	6
Balconi N. 2	16,48 mq	16,48 mq	0,25	4,12 mq	2,87 m	6
Locale di deposito - cantina	11,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	2,62 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1985 al 13/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 11,00 Rendita € 45,45 Piano S1 Scala D
Dal 07/08/1985 al 13/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5

		Rendita € 340,86 Piano 6 Int. 11 Scala D
Dal 13/07/1990 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 11,00 Rendita € 45,45 Piano S1 Scala D
Dal 13/07/1990 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 6 Int. 11 Scala D
Dal 05/07/1994 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 11,00 Rendita € 45,45 Piano S1 Scala D
Dal 05/07/1994 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 6 Int. 11 Scala D
Dal 22/11/1994 al 22/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 50, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 11,00 Superficie catastale 13,00 Rendita € 45,45 Piano S1 Scala D
Dal 22/11/1994 al 22/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 114,00 Rendita € 340,86 Piano 6 Int. 11 Scala D

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	26	1	A2	4	5,5	114,00	340,86	6 Int. 11 Scala D	
	17	89	50	1	C2	10	11,00	13,00	45,45	S1 Scala D	

Corrispondenza catastale

L'appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano Sesto e la sua pertinenza (locale di deposito - cantina) ubicato al piano primo sottostrada, oggetto di esecuzione immobiliare, non necessitano di variazione catastale, in quanto si è riscontrato una perfetta rispondenza tra gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nelle planimetrie del 07/08/1985, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale internet in data 10/01/2017. Pertanto lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

PRECISAZIONI

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Si evidenzia per l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, ubicata nel comune di Pontecorvo (Fr), in Via Gramsci Snc Palazzina C/2 Scala D che:

L'appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano sesto (Foglio 17 particella 89 Sub 26), attualmente risulta totalmente libero da persone e cose.

Il locale di Deposito - Cantina (pertinenza) ubicato al piano primo sottostrada (Foglio 17 particella 89 Sub 50), attualmente, oltre a risultare totalmente libero da persone e cose, addirittura è a rustico, ovvero senza tramezzature interne che ne delimitano la superficie.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in discreto stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare presenta parti comuni, ovvero al piano terra un ingresso pedonale e carrabile con piazzale e porticato (Foglio 17 Particella 89 Sub 1) e un vano scala e ascensore (Scala D) che collega i vari piani, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 235 Sub 3.

Attualmente, tutti gli appartamenti serviti dalla Scala D, risultano inabitati e pertanto non è presente un regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Ubicazione - I beni oggetto di pignoramento consistono in un'unità immobiliare (appartamento) adibito a civile abitazione ubicato al piano sesto (Foglio 17 particella 89 Sub 26) e un locale di Deposito- Cantina (pertinenza) ubicato al piano primo sottostrada (Foglio 17 particella 89 Sub 50), con scala D, corte e piazzale in comune.

Essi fanno parte di un fabbricato, ubicato nel comune di Pontecorvo (Fr), in Via Gramsci Snc, palazzina C/2 con struttura portante in cemento armato con pilastrature e travi portanti, dette strutture, sono poggianti direttamente su fondazione in travi rovesce anche'sse in cemento armato, il tutto secondo le norme e le prescrizioni antisismiche vigenti nel territorio di Pontecorvo (Fr).

Infatti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

Caratteristiche interne - La presente unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 17 particella 89 sub 26 (Appartamento al Piano Sesto) e al foglio 17 particella 89 sub 50 (Locale di Deposito - Cantina al Piano primo sottostrada) oggetto di pignoramento, non presentano caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presentano ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti.

A livello funzionale, l'appartamento adibito ad abitazione di tipo civile al piano sesto è attualmente libero da persone e cose, non risulta ammobiliato, anzi dalla sua costruzione non è mai stato abitato, Esso non presenta allacci alla corrente elettrica nè tantomeno alla rete idrica, addirittura non sono presenti i servizi igienici nei bagni e lavandini nella cucina con assenza totale di rubinetterie.

Esso presenta una pavimentazione in ceramica con infissi in alluminio con vetro singolo e porte interne in legno ed è dislocato essenzialmente su un unico livello precisamente al piano sesto, mentre il locale di deposito- cantina (pertinenza) al piano primo sottostrada risulta libero, a rustico senza tramezzature che ne delimitano la superficie, e risulta libero da persone o cose.

L'accesso avviene tramite il portone d'ingresso della Scala D del fabbricato (su Via Gramsci Snc) al piano terra e vano scala D in comune (foglio 17 particella 235 sub 3), l'ascensore pur presente risulta non funzionante, pertanto con caratteristiche non idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie.

E' bene precisare che tutti gli appartamenti e relative pertinenze della Scala D, attualmente sono totalmente disabitate.

Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia appartenenti di tipo civile del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro.

I 2 balconi presenti all'appartamento ubicato al piano sesto sono pavimentati in gres porcellanato con ringhiera metallica in discreto stato manutentivo.

Fondazioni: A travi rovesce in cemento armato;

Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è esposta su due lati, precisamente sul lato Nord e Sud.

Altezza Interna Utile: Appartamento Piano Sesto H.= Metri 2,87, Locale di Deposito - Cantina Piano Primo Sottostrada H. = Metri 2,62;

Strutture Verticali: In Cemento Armato, tamponate con mattone forato e squadrato avente uno spessore di cm. 30;

Solai: In latero-cemento dello spessore di cm. 20;

Copertura: A Solaio in Piano;

Manto Di Copertura: A Terrazza;

Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate e verniciate in buono discreto di manutenzione;

Pavimentazione interna: Mattonelle in ceramica di discreta qualità;

Infissi Esterni: In alluminio a vetro singolo, con la presenza di avvolgibili in plastica di discreta manutenzione;

Infissi Interni: In Legno;

Volte: Solaio di interpiano in latero-cemento;

Scale: Non presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico in sottotraccia presente ma non funzionante per assenza di contatore interno all'appartamento, impianto idrico non funzionante per assenza di rubinetterie, lavandini e servizi igienici. Non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo non sono stati esibiti certificati di conformità degli impianti.

Si è provveduto a redarre l'Attestazione di Prestazione Energetica.

Terreno esclusivo: Non presente.

Posto auto: Posto auto scoperto insistente sul cortile condominiale.

Soffitta, cantina o simili: Locale di deposito - cantina (pertinenza) al piano primo sottostrada (Foglio 17 Particella 89 Sub 50), il quale è a rustico, pavimentato con battuto di cemento e privo di tramezzature interne che ne delimitano la superficie. Attualmente è libero da cose e persone.

Dotazioni condominiali; Presenti, anche se non contabilizzate da un regolamento di condominio e tabelle millesimali, in quanto, attualmente, tutti gli appartamenti serviti dalla Scala D sono disabitati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che per l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, ubicata nel comune di Pontecorvo (Fr), in Via Gramsci Snc - Palazzina C/2 - Scala D, si evidenzia che:

L'appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano sesto, Int. 11 (Foglio 17 particella 89 Sub 26) e il locale di Deposito- Cantina (pertinenza) ubicato al piano primo sottostrada (Foglio 17 particella 89 Sub 50), risultano totalmente liberi da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1985 al 13/07/1990	**** Omissis ****	Costituzione del 07/08/1985			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		07/08/1985		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria di Frosinone		6046	
Dal 13/07/1990 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Tribunale di Cassino	13/07/1990	619	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria di Frosinone		8545	
Dal 05/07/1994 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Compravendita Atto Pubblico		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Elsa Giua	05/07/1994	92615	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria di Roma		8295	
Dal 22/11/1994 al 22/05/2017	**** Omissis ****	Compravendita Atto Pubblico		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Privitera Antonino	22/11/1994	8952	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Roma		14473	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 23/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Frosinone il 22/10/2014
 Reg. gen. 16222 - Reg. part. 1472
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.084.559,49
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 361.519,83
 Note: CON LE SEGUENTI RESTRIZIONE BENI: 7969/662 DEL 22/03/2004 7986/679 DEL 22/03/2004 VENGONO SVINCOLATI I BENI SULL'ISCRIZIONE ORIGINARIA SITI IN PONTECORVO: NCEU FG 17 MAPP 89 SUB 22-23-24-25-27-46-47-48-49-51. PERTANTO DETTI IMMOBILI NON SONO PRESENTI IN QUESTO RINNOVO. . 1) NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RIORGANIZZAZIONE DEL GRUPPO BANCARIO BANCAROMA, CON DECORRENZA DAL 10 LUGLIO 2002, LA EX BANCA DI ROMA S.P.A., PUR CONSERVANDO LA LICENZA BANCARIA E LA QUOTAZIONE IN BORSA, HA ASSUNTO LA FUNZIONE DI HOLDING, ASSUMENDO, IN VIRTU' DEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA E ROMA, LA DENOMINAZIONE SOCIALE DI "CAPITALIA S.P.A." ED HA CONFERITO PER ATTO DEL 14 MAGGIO 2002 A ROGITO DEL SUDDETTO NOTAIO GENNARO MARICONDA DI ROMA, REP. N. 41.572 AD ALTRA SOCIETA', LA NUOVA BANCA DI ROMA, GI MINGHETTI FINANZIARIA S.P.A., IL RAMO DI AZIENDA BANCARIO FACENTE CAPO ALLA STESSA; 2) CHE "CAPITALIA S.P.A.", CON SEDE IN ROMA, VIA MINGHETTI N. 17, C.F. 00644990582, STATA INCORPORATA, A SEGUITO DELLA FUSIONE CON EFFETTO DAL 10 OTTOBRE 2007, PER ATTO A ROGITO DEL NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI DI MILANO DEL 25 SETTEMBRE 2007, REP. 18.332/5.864, REGISTRATO A MILANO IL 27 SETTEMBRE 2007, IN "UNICREDITO ITALIANO S.P.A." (OGGI "UNICREDIT S.P.A.", GIUSTA DELIBERA DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DI VARIAZIONE DELLA DENOMINAZIONE SOCIALE DELL'8 MAGGIO 2008); 3) CHE "UNICREDIT S.P.A.", - CODICE FISCALE E P. IVA N. 00348170101, HA CONCLUSO, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CESSIONE DI CREDITI IN BLOCCO AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.LGS. 1.9.1993 N. 385 (PER BREVI TUB) UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON "ASPRA FINANCE S.P.A.", DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE N. S-084147 SULLA GAZZETTA UFFICIALE, PARTE II - FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 61 DEL 24 MAGGIO 2008 DALLA PAGINA



22 ALLA PAGINA 27; 4) CHE CON ATTO DEL NOTAIO MAURIZIO MARINO DI VERONA REP. 68029 RACC. 18919 DEL 14 DICEMBRE 2010, LA SOCIETÀ ASPRA FINANCE S.P.A. - COD. FISC. 05576750961 - STATA FUSA PER INCORPORAZIONE IN UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. CON EFFICACIA GIURIDICA, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS COMMA 2 DEL CODICE CIVILE, DAL 1° (PRIMO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI), IN CONFORMITÀ AGLI ARTT. 2501 E SS. DEL CODICE CIVILE E ALL'ART. 57 DEL D. LGS. 1° SETTEMBRE 1993 N. 385. N.B.=LA PRESENTE IPOTECA SI RINNOVA LIMITATAMENTE AI BENI INTESTATI A **** Omissis **** E QUINDI SOLO RELATIVAMENTE AI BENI E PER LE SOMME DI CUI AI BENI MEDESIMI. GLI IMMOBILI AL QUADRO "B" RISULTANO IDENTIFICATI CON I DATI CATASTALI VIGENTI AL MOMENTO DELL'ISCRIZIONE DEL 1994. SI PRECISA CHE PER INTERVENUTO FRAZIONAMENTO N. [REDACTED] DEL 05/08/1995 I BENI SOPRA MENZIONATI RISULTANO MEGLIO IDENTIFICATI COME SEGUE: BENI INTESTATI A **** Omissis ****. BENI ACQUISTATI CON ATTO DEL 14/12/1994 AI NUMERI [REDACTED] REPERTORIO [REDACTED] DEL 22/11/1994 DOTT. PRIVITERA ANTONINO NOTAIO IN ROMA QUOTA CAPITALE: LIRE 123.000.000 QUOTA TOTALE 369.000.000. GLI IMPORTI IN EURO ELENCATI NEL QUADRO A CORRISPONDONO A LIRE 700.000.000.= DI CAPITALE OLTRE A SPESE ED INTERESSI PER UN COMPLESSIVO IMPORTO DI LIRE 2.100.000.000.= (MUTUO N. [REDACTED]).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Cassino**
Trascritto a Frosinone il 28/02/2006
Reg. gen. 3873 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Cassino**
Trascritto a Frosinone il 25/10/2016
Reg. gen. 16870 - Reg. part. 12541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa che sulle porzioni immobiliari in oggetto risultano i seguenti gravami:

1) Sequestro Cautelativo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone in data 9 marzo 1995 ai nn. [REDACTED] Reg.part. n. [REDACTED] Reg.gen., emesso dal Tribunale Civile e Penale di Roma in data 3 marzo 1995 rep. [REDACTED] trascritto a carico della **** Omissis ****, sopra generalizzata ed a favore delle **** Omissis ****, gravante oltre a maggior consistenza, sulle porzioni immobiliari in oggetto;

2) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone in data 18 novembre 1988 ai nn. [REDACTED] reg.part, e [REDACTED] reg.gen., emessa dal Tribunale Civile e Penale di Cassino (Fr) in data 4 marzo 1988, rep. [REDACTED] trascritta a carico della **** Omissis ****, ed a favore della **** Omissis ****, gravante oltre a maggior consistenza, sulle porzioni immobiliari in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

In base ad indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo (Fr) l'unità immobiliare (oggetto della presente esecuzione) facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci Snc, Palazzina C/2 Scala D, visto il Piano Regolatore Generale adottato con consiliare n. 132 del 19/12/1970 dal Comune di Pontecorvo (Fr) approvato dalla Regione Lazio con DGR n. [REDACTED] del 12/07/1977 e entrato in vigore il 06/12/1977, visto il Piano Particolareggiato del Comune di Pontecorvo, ad eccezione della zona A "Centro Storico", adottato il 17/07/2001 con consiliare n. [REDACTED] trasmesso alla Regione Lazio per l'approvazione in data 17/12/2001 prot. [REDACTED], approvato in via definitiva per decorrenza dei termini con consiliare n. 2 del 13/02/2002, entrato in vigore in data 18/02/2002 ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, commi 3 e 4 della L.R. 36/87, ricade nella perimetrazione della Zona "P-3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo (Fr) in data 24 gennaio 2017, si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia rilasciate dal comune di Pontecorvo (Fr) e precisamente:

- 1) Licenza Edilizia N. [REDACTED]
- 2) Concessione Edilizia n. [REDACTED]
- 3) Concessione Edilizia n. [REDACTED]

Si fa presente che, non è stato mai rilasciato dal Comune di Pontecorvo (Fr) il certificato di agibilità relativo alla Palazzina C/2 e precisamente alle porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Premesso che il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012 apporta alcune modifiche alle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" di cui all'allegato "A" del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009. Le novità di cui al Decreto Ministeriale in parola comportano l'esclusione dagli obblighi relativi alla certificazione energetica di "quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica".

L'articolo 2 del Decreto Ministeriale 22 novembre 2012, secondo comma, sostituisce il Paragrafo 2 delle suddette "Linee guida", escludendo dall'applicazione della normativa in tema di certificazione energetica i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ed altri edifici a questi equiparabili, in cui non è necessario garantire un confort abitativo (ad esempio i locali adibiti a spogliatoio di un campo sportivo), fatta eccezione per le porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Pertanto si procede alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo civile ubicata al piano sesto (Foglio 17 Part. 89 sub 26).

I calcoli sono stati effettuati come previsto dalle linee guida Nazionali (DM 26 giugno 2009 Allegato 1 paragrafo a), alla voce Climatizzazione invernale.

Attualmente è da considerarsi in "Classe "G".

Si precisa che in data 26 Maggio 2017 alle ore 12:02:44 (+0200) (Identificativo messaggio: opec 284.20170526120240.31743.01.1.17@pec.aruba.it) l'Attestato di Prestazione Energetica è stato spedito alla Regione Lazio Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, ai sensi delle ultime disposizioni emanate dalla Regione Lazio, tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: apeprovincelazio@regione.lazio.legalmail.it.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, ma attualmente tutti gli appartamenti serviti dalla Scala D, risultano inabitati e pertanto non è presente un regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato l'unità immobiliare, facente parte del fabbricato e relativa pertinenza, per la sua particolare posizione ubicativa, ubicato in zona periferica del Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci Snc, Palazzina C/2 Scala D, nonché considerata la sua particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale in complessi, si può affermare che la migliore vendibilità dell'unità immobiliare esistente è quella che si ottiene mantenendo i vari ambienti in un unico lotto, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme, essendo l'unità immobiliare costituita da un appartamento ubicato al piano sesto Interno 11 e di un locale di deposito (pertinenza) al piano primo sottostrada.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci Snc -Palazzina C/2-, scala D, interno 11, piano 6
Appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano sesto, con locale deposito - cantina al piano primo sottostrada, con corte, ingresso, Vano scala D, ascensore e corridoio cantina in comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 89, Sub. 50, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.188,80
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Pontecorvo (Fr) per la zona semicentrale residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di appartamenti adibiti ad abitazioni del tipo civile, con uno stato conservativo normale riferiti al secondo semestre dell'anno 2016, oscillano da un valore minimo pari a 600 €/mq ad un valore massimo pari a 850 €/mq. Nel caso specifico, essendo l'appartamento non dotato di certificato di agibilità e facente parte di un complesso residenziale in uno stato discreto, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo pari a

600 €/mq, per quanto riguarda le abitazioni civili, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10 %, ottenendosi in tal caso: $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,90 = 600,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 540,00 \text{ €/m}^2$. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente Esecuzione Immobiliare, è pari ad 540,00 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci Snc - Palazzina C/2-, scala D, interno 11, piano 6	120,72 mq	540,00 €/mq	€ 65.188,80	100,00	€ 65.188,80
				Valore di stima:	€ 65.188,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Parano, li 29/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Castelli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Lettera Raccomandata del 19 Dicembre 2016
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato A -1 Verbale di Sopralluogo n. 1 del 18 Gennaio 2017
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato A -2 Verbale di Sopralluogo n. 2 del 18 Maggio 2017 (Accesso Forzoso)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Allegato B Planimetria Catastale Foglio 17 Part. 89 Scala 1-2000 del 22-05-2017
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Allegato B -1 Elaborato Planimetrico Foglio 17 Part. 89 del 10-01-2017