
TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2020 del R.G.E.

promossa da



**** OMISSIS ****

contro

**** OMISSIS ****



INCARICO

Nel corso dell'udienza del 25/11/2020, il sottoscritto Arch. Pisani Federico, con studio in Piazza De Gasperi n.16, 03043 Cassino (FR), email : *archpisani@libero.it*, PEC : *federico.pisani@archiworldpec.it*, Tel. 338.3031362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 01/12/2019, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 2° (scala B - interno 3) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 79).
- **Bene N° 2** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 5° (scala B - interno 9) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 81).
- **Bene N° 3** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala B - interno 12) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 5,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 63).
- **Bene N° 4** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 3° (scala C - interno 5) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 69).
- **Bene N° 5** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 4° (scala C - interno 7) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 71) .
- **Bene N° 6** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 5° (scala C - interno 9) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 73) .
- **Bene N° 7** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala C - interno 11) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 59) .
- **Bene N° 8** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala C - interno 12) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 5,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 75) .

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI SNC – LOC. SUD FORMELLE (IN CATASTO AL FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 271 SUB 79)

Trattasi di **appartamento per civile abitazione, sito al piano secondo (Scala B - int. 3)** della palazzina plurifamiliare ubicata in Via Gramsci Snc (edificio 6), della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Pontecorvo, in zona urbana distante circa 1.0 Km dal centro cittadino e circa quattro chilometri dal casello dell'autostrada A1 Roma/Napoli. L'area all'interno della quale è ubicato il fabbricato è in parte recintata e dotata di area a parcheggio.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI SNC – LOC. SUD FORMELLE (IN CATASTO AL FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 271 SUB 81)

Trattasi di **appartamento per civile abitazione, sito al piano quinto (Scala B - int. 5)** della palazzina plurifamiliare ubicata in Via Gramsci Snc (edificio 6), della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Pontecorvo, in zona urbana distante circa 1.0 Km dal centro cittadino e circa quattro chilometri dal casello dell'autostrada A1 Roma/Napoli. L'area all'interno della quale è ubicato il fabbricato è in parte recintata e dotata di area parcheggio.

BENE N° 3 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI SNC – LOC. SUD FORMELLE (IN CATASTO AL FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 271 SUB 63)

Trattasi di **appartamento per civile abitazione, sito al piano sesto (Scala B - int. 12)** della palazzina plurifamiliare ubicata in Via Gramsci Snc (edificio 6), della consistenza di 5,5 vani, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Pontecorvo, in zona urbana distante circa 1.0 Km dal centro cittadino e circa quattro chilometri dal casello dell'autostrada A1 Roma/Napoli. L'area all'interno della quale è ubicato il fabbricato è in parte recintata e dotata di area parcheggio.

BENE N° 4 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI SNC – LOC. SUD FORMELLE (IN CATASTO AL FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 271 SUB 69)

Trattasi di **appartamento per civile abitazione, sito al piano terzo (Scala C - int. 5)** della palazzina plurifamiliare ubicata in Via Gramsci Snc (edificio 6), della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Pontecorvo, in zona urbana distante circa 1.0 Km dal centro cittadino e circa quattro chilometri dal casello dell'autostrada A1 Roma/Napoli. L'area all'interno della quale è ubicato il fabbricato è in parte recintata e dotata di area parcheggio.

BENE N° 5 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI SNC – LOC. SUD FORMELLE (IN CATASTO AL FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 271 SUB 71)

Trattasi di **appartamento per civile abitazione, sito al piano quarto (Scala C - int. 7)** della palazzina plurifamiliare ubicata in Via Gramsci Snc (edificio 6), della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Pontecorvo, in zona urbana distante circa 1.0 Km dal centro cittadino e circa quattro chilometri dal casello dell'autostrada A1 Roma/Napoli. L'area all'interno della quale è ubicato il fabbricato è in parte recintata e dotata di area parcheggio.

BENE N° 6 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI SNC – LOC. SUD FORMELLE (IN CATASTO AL FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 271 SUB 73)

Trattasi di **appartamento per civile abitazione, sito al piano quinto (Scala C - int. 9)** della palazzina plurifamiliare ubicata in Via Gramsci Snc (edificio 6), della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Pontecorvo, in zona urbana distante circa 1.0 Km dal centro cittadino e circa quattro chilometri dal casello dell'autostrada A1 Roma/Napoli. L'area all'interno della quale è ubicato il fabbricato è in parte recintata e dotata di area parcheggio.

BENE N° 7 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI SNC – LOC. SUD FORMELLE (IN CATASTO AL FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 271 SUB 59)

Trattasi di **appartamento per civile abitazione, sito al piano sesto (Scala C - int. 11)** della palazzina plurifamiliare ubicata in Via Gramsci Snc (edificio 6), della consistenza di 6,5 vani, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Pontecorvo, in zona urbana distante circa 1.0 Km dal centro cittadino e circa quattro chilometri dal casello dell'autostrada A1 Roma/Napoli. L'area all'interno della quale è ubicato il fabbricato è in parte recintata e dotata di area parcheggio.

BENE N° 8 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI SNC – LOC. SUD FORMELLE (IN CATASTO AL FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 271 SUB 75)

Trattasi di **appartamento per civile abitazione, sito al piano sesto (Scala C - int. 12)** della palazzina plurifamiliare ubicata in Via Gramsci Snc (edificio 6), della consistenza di 5,5 vani, composto da ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'unità immobiliare è sita del Comune di Pontecorvo, in zona urbana distante circa 1.0 Km dal centro cittadino e circa quattro chilometri dal casello dell'autostrada A1 Roma/Napoli. L'area all'interno della quale è ubicato il fabbricato è in parte recintata e dotata di area parcheggio.

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo (interno 3) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 79).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Confini

L'appartamento ha affaccio diretto sui due lati opposti del fabbricato posti a nord ed a sud; confina ad ovest in parte con vano scala ed ascensore condominiale ed in parte con appartamento distinto al sub 16, ad est con appartamento distinto al sub 67, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione	93,16 mq	110,35 mq	1,00	110,35 mq	2,85 m	secondo
Balconi	14,86 mq	14,86 mq	0,25	3,71 mq	2,85 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				114,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Proprietà fino al 16/04/1991	**** Omissis ****	
Dal 16/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 26/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	
Dal 28/02/2001 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 15 Categoria A/2
Dal 07/03/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 79 Categoria A/2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 79 Categoria A/2
Dal 18/11/2013 al 2021 (data Visura sett. 2021)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 79 Categoria A/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	17	271	79	1	A/2	3	6,5 vani	Mq.114	335,70	2	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stato riscontrato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Non è stato necessario pertanto avviare le procedure amministrative per l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito risultava inutilizzato e non occupato da terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è in mediocre stato di conservazione e manutenzione, dovuto al prolungato periodo di inutilizzo ed alla carenza di manutenzione.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già evidenziato, il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo (Scala B - int. 3) di un edificio plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato in Via Gramsci Snc (edificio 6).

Esso è composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'appartamento versa in mediocre stato di conservazione; sono infatti presenti macchie di umidità su soffitti e pareti del bagno e di alcune camere, dovute sicuramente a fenomeni di condensa e/o immissione di acqua causata da perdite negli impianti dei sovrastanti appartamenti. Esso gode comunque di una buona esposizione su due lati. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in materiale gres/ceramico, gli infissi interni in legno, i serramenti esterni in alluminio anodizzato. Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas, non collegato alla rete), realizzati sottotraccia, anche se sicuramente non più funzionanti, per via delle scarse condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento. Il fabbricato è dotato di un'area scoperta, in parte recintata, che permette anche il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/06/2003	5580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2003	11128	7538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	22/05/2000	8973	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2003	27172	19265
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198297	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	8058	7038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	444	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	443	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7037
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/04/1991	338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1992	19131	15545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati acquisiti sono riferiti a visura ipotecaria dell'immobile eseguita in data 30/10/2020.

Cronistoria del Bene (in sintesi).

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame, lo stesso è pervenuto:

- **alla **** Omissis ****** a seguito di Atto di Fusione Notaio **** Omissis **** in data 18.11.2013 dalla Soc. **** Omissis ****;
- **alla **** Omissis ****** in forza di Atto di Scissione Notaio **** Omissis **** in data 06/02/2009 dalla Soc. **** Omissis **** Srl ;
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 10.01.2001 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 05.06.2003 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *con Atto di Cessione dei Diritti Reali a rogito del Segretario **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo, in data 22.05.2000;*
- **alla Soc. **** Omissis ******, per la parte di proprietà superficaria in forza di Atto Notaio di **** Omissis **** in data 18/01/2001, dalla Soc. **** Omissis ****

- **alla Soc.** **** Omissis **** a seguito dei seguenti atti:
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 06.04.1991;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria a concessione Garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Frosinone il 22/07/2005
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 4000
Quota: Proprietà
Importo ipoteca : € 1.570.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 785.000,00
Durata anni 25
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 20/07/2005
N° repertorio: 39904
N° raccolta: 11419
Annotazione a margine n. 2813 del 11/08/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
immobile al F.17 mapp.271 sub 79 quota capitale €.90.000,00 - ipoteca €. 180.000,00
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2019
Reg. gen. 786 - Reg. part. 964
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 24/07/2018
N° repertorio: 2497
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 25/09/2020
Reg. gen. 9444 - Reg. part. 1232
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 08/07/2020
N° repertorio: 1045



NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dall'attestazione rilasciata in data 04.02.2021 prot. 2083 dal Comune di Pontecorvo, si evince che l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 17 mapp. 2015) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, in **Zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare)**; secondo la Variante ubicativa e tipologica approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29.01.2003 e successiva graficizzazione del 30.07.2003 prot. 12371, in **Zona denominata "P3b"**.

L'area non risulta interessata da Vincoli Paesaggistici, architettonici, storici ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale). L'immobile non ricade in area soggetta ad Usi Civici.

Non sono stati emessi atti o provvedimenti sanzionatori per violazioni sulle norme edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione reperita presso il settore tecnico del Comune di Pontecorvo, previa richiesta inoltrata in data 03.12.2020 prot. 293/2020, è costituita dai seguenti atti:

1. **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** rilasciata alla **** Omissis **** per la **realizzazione di n. 6 edifici per civile abitazione** nella zona PEEP Sud Fonelle.
2. **Autorizzazione Edilizia** rilasciata alla Soc. **** Omissis **** in data 16.04.1992 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
3. **D.I.A. n. 125 del 03.11.2000** prot. 16728 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6" (ripristino tratto di fognatura esistente).
4. **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** prot. 18368 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
5. **D.I.A. n. 152 del 31.05.2001** prot. 9108 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino pavimentazione piano terra)
6. **D.I.A. n. 181 del 15.10.2001** prot. 16670 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).
7. **D.I.A. n. 218 del 13.08.2002** prot. 13439 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).

Dall'esame della citata documentazione, si è rilevato che le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 181 e n.218 evidenziate ai precedenti punti n. 6 e 7, **non riguardano la palazzina "A6"** (ma con molta probabilità la vicina Palazzina "A5") in cui è compreso l'appartamento in questione, per mero errore materiale contenuto nell'istanza/denuncia presentata e negli elaborati grafici ad essa allegati.

Stante quanto sopra, dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto dei vari sopralluoghi compiuti (in data 09.12.2020, in data 19.01.2021 ed in data 26.01.2021) e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dagli atti/elaborati allegati alla **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** ed alla **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** è stata riscontrata **una sostanziale conformità dell'appartamento ai titoli edilizi rilasciati**.

Le lievi difformità riscontrate, riguardano piccole differenze ed irregolarità geometriche nel posizionamento di alcuni divisori interni e di qualche finestratura esterna, senza alterare il numero dei vani, le superfici ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Dette lievi differenze, costituiscono, a giudizio dello scrivente, **tolleranze costruttive**, contemplate nell'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 *(sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile).*

Come già evidenziato, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area non ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Appartamento per civile abitazione sito al piano 5° (scala B - interno 9) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 81).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Confini

L'appartamento ha affaccio diretto sui due lati opposti del fabbricato posti a nord ed a sud; confina ad ovest in parte con vano scala ed ascensore condominiale ed in parte con appartamento distinto al sub 22, ad est con appartamento distinto al sub 73, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione	93,02 mq	110,35 mq	1,00	110,35 mq	2,85 m	secondo
Balconi	14,86 mq	14,86 mq	0,25	3,71 mq	2,85 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				114,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,06 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Proprietà fino al 16/04/1991	**** Omissis ****	
Dal 16/04/1991 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 26/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	
Dal 28/02/2001 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 15 Categoria A/2
Dal 07/03/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 81 Categoria A/2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 81 Categoria A/2

Dal 18/11/2013 al 2021 (data Visura sett. 2021)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 81 Categoria A/2
---	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
urbana	17	271	81	1	A/2	3	6,5 vani	Mq.114	335,70	5		

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stato riscontrato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Non è stato necessario pertanto avviare le procedure amministrative per l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare



PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito **risultava inutilizzato e non occupato da terzi.**

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è in mediocre stato di conservazione e manutenzione, dovuto al prolungato periodo di inutilizzo ed alla carenza di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già evidenziato, il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano quinto (Scala B - int. 9) di un edificio plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato in Via Gramsci Snc (edificio 6).

Esso è composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'appartamento versa in mediocre stato di conservazione; sono infatti presenti macchie di umidità su soffitti e pareti del bagno e di alcune camere, dovute sicuramente a fenomeni di condensa e/o immissione di acqua causata da perdite negli impianti dei sovrastanti appartamenti. Esso gode comunque di una buona esposizione su due lati. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in materiale gres/ceramico, gli infissi interni in legno, i serramenti esterni in alluminio anodizzato. Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas, non collegato alla rete), realizzati sottotraccia, anche se sicuramente non più funzionanti, per via delle scarse condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento.

Il fabbricato è dotato di un'area scoperta, in parte recintata, che permette anche il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			02/03/2009	5015	3730
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di cessione di proprietà superficaria					
Dal 05/06/2003 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/06/2003	5580	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2003	11128	7538
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di cessione di proprietà superficaria					
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198298	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	1040	832
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso					
Dal 22/05/2000	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/05/2000	8973	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2003	27172	19265
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	18/01/2001	198297	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	8058	7038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	444	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	443	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7037
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/04/1991	338	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1992	19131	15545
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati acquisiti sono riferiti a visura ipotecaria dell'immobile eseguita in data 30/10/2020.

Cronistoria del Bene (in sintesi) .

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame, lo stesso è pervenuto:

- **alla **** Omissis ****** a seguito di Atto di Fusione Notaio **** Omissis **** in data 18.11.2013 dalla Soc. **** Omissis ****;
- **alla **** Omissis ****** in forza di Atto di Scissione Notaio **** Omissis **** in data 06/02/2009 dalla Soc. **** Omissis **** Srl ;
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 10.01.2001 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 05.06.2003 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *con Atto di Cessione dei Diritti Reali a rogito del Segretario **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo, in data 22.05.2000;*
- **alla Soc. **** Omissis ******, per la parte di proprietà superficaria in forza di Atto Notaio di **** Omissis **** in data 18/01/2001, dalla Soc. **** Omissis ****
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 06.04.1991;*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria a concessione Garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Frosinone il 22/07/2005
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 4000
Quota: Proprietà
Importo ipoteca : € 1.570.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 785.000,00
Durata anni 25
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 20/07/2005
N° repertorio: 39904
N° raccolta: 11419
Annotazione a margine n. 2813 del 11/08/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
immobile al F.17 mapp.271 sub 79 quota capitale €.90.000,00 - ipoteca €. 180.000,00
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2019
Reg. gen. 786 - Reg. part. 964
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 24/07/2018
N° repertorio: 2497
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 25/09/2020
Reg. gen. 9444 - Reg. part. 1232
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 08/07/2020
N° repertorio: 1045

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dall'attestazione rilasciata in data 04.02.2021 prot. 2083 dal Comune di Pontecorvo, si evince che l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 17 mapp. 2015) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, in **Zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare)**; secondo la Variante ubicativa e tipologica approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29.01.2003 e successiva graficizzazione del 30.07.2003 prot. 12371, in **Zona denominata "P3b"**.

L'area non risulta interessata da Vincoli Paesaggistici, architettonici, storici ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale). L'immobile non ricade in

area soggetta ad Usi Civici. Non sono stati emessi atti o provvedimenti sanzionatori per violazioni sulle norme edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

La documentazione reperita presso il settore tecnico del Comune di Pontecorvo, previa richiesta inoltrata in data 03.12.2020 prot. 293/2020, è costituita dai seguenti atti:

1. **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** rilasciata alla **** Omissis **** per la **realizzazione di n. 6 edifici per civile abitazione** nella zona PEEP Sud Fonelle.
2. **Autorizzazione Edilizia** rilasciata alla Soc. **** Omissis **** in data 16.04.1992 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
3. **D.I.A. n. 125 del 03.11.2000** prot. 16728 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6" (ripristino tratto di fognatura esistente).
4. **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** prot. 18368 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
5. **D.I.A. n. 152 del 31.05.2001** prot. 9108 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino pavimentazione piano terra)
6. **D.I.A. n. 181 del 15.10.2001** prot. 16670 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).
7. **D.I.A. n. 218 del 13.08.2002** prot. 13439 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).

Dall'esame della citata documentazione, si è rilevato che le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 181 e n.218 evidenziate ai precedenti punti n. 6 e 7, **non riguardano la palazzina "A6"** (ma con molta probabilità la vicina Palazzina "A5") in cui è compreso l'appartamento in questione, per mero errore materiale contenuto nell'istanza/denuncia presentata e negli elaborati grafici ad essa allegati.

Stante quanto sopra, dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto dei vari sopralluoghi compiuti (in data 09.12.2020, in data 19.01.2021 ed in data 26.01.2021) e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dagli atti/elaborati allegati alla **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** ed alla **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** è stata riscontrata **una sostanziale conformità dell'appartamento ai titoli edilizi rilasciati**.

Le lievi difformità riscontrate, riguardano piccole differenze ed irregolarità geometriche nel posizionamento di alcuni divisori interni e di qualche finestratura esterna, senza alterare il numero dei vani, le superfici ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Dette lievi differenze, costituiscono, a giudizio dello scrivente, **tolleranze costruttive**, contemplate nell'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile).



Come già evidenziato, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area non ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto 3 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala B - interno 12) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 5,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 63).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****



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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Confini



L'appartamento ha affaccio diretto sui due lati opposti del fabbricato posti a nord ed a sud; confina ad est in parte con vano scala ed ascensore condominiale ed in parte con appartamento distinto al sub 23, ad ovest con appartamento distinto al sub 12, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione	80,07 mq	96,95 mq	1,00	96,95 mq	2,85 m	secondo
Balconi	13,23 mq	13,23 mq	0,25	3,31 mq	2,85 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				100,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Proprietà fino al 16/04/1991	**** Omissis ****	
Dal 16/04/1991 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 26/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	
Dal 28/02/2001 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 15 Categoria A/2
Dal 07/03/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 63 Categoria A/2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 63 Categoria A/2
Dal 18/11/2013 al 2021 (data Visura sett. 2021)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 63 Categoria A/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	17	271	63	1	A/2	3	5,5 vani	Mq.101	284,05	6	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stato riscontrato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Non è stato necessario pertanto avviare le procedure amministrative per l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito **risultava inutilizzato e non occupato da terzi.**

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è in mediocre stato di conservazione e manutenzione, dovuto al prolungato periodo di inutilizzo ed alla carenza di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già evidenziato, il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano sesto (Scala B - int. 12) di un edificio plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato in Via Gramsci Snc (edificio 6).

Esso è composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'appartamento versa in mediocre stato di conservazione; sono infatti presenti macchie di umidità su soffitti e pareti del bagno e di alcune camere, dovute sicuramente a fenomeni di condensa e/o immissione di acqua causata da perdite negli impianti dei sovrastanti appartamenti. Esso gode comunque di una buona esposizione su due lati. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in materiale gres/ceramico, gli infissi interni in legno, i serramenti esterni in alluminio anodizzato. Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas, non collegato alla rete), realizzati sottotraccia, anche se sicuramente non più funzionanti, per via delle scarse condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento.

Il fabbricato è dotato di un'area scoperta, in parte recintata, che permette anche il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/06/2003	5580	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2003	11128	7538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/05/2000	8973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2003	27172	19265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	8058	7038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7038
		Registrazione			
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7037
		Registrazione			
Dal 05/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/04/1991	338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1992	19131	15545
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati acquisiti sono riferiti a visura ipotecaria dell'immobile eseguita in data 30/10/2020.



Cronistoria del Bene (in sintesi).

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame, lo stesso è pervenuto:

- **alla **** Omissis ****** a seguito di Atto di Fusione Notaio **** Omissis **** in data 18.11.2013 dalla Soc. **** Omissis ****;
- **alla **** Omissis ****** in forza di Atto di Scissione Notaio **** Omissis **** in data 06/02/2009 dalla Soc. **** Omissis **** Srl ;
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 10.01.2001 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 05.06.2003 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *con Atto di Cessione dei Diritti Reali a rogito del Segretario **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo, in data 22.05.2000;*
- **alla Soc. **** Omissis ******, per la parte di proprietà superficaria in forza di Atto Notaio di **** Omissis **** in data 18/01/2001, dalla Soc. **** Omissis ****
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 06.04.1991;*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria a concessione Garanzia di mutuo fondiario**
 Iscritto a Frosinone il 22/07/2005
 Reg. gen. 16669 - Reg. part. 4000
 Quota: Proprietà
 Importo ipoteca : € 1.570.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 785.000,00
 Durata anni 25



Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 20/07/2005

N° repertorio: 39904

N° raccolta: 11419

Annotazione a margine n. 2813 del 11/08/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
immobile al F.17 mapp.271 sub 79 quota capitale €.90.000,00 - ipoteca €. 180.000,00

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2019
Reg. gen. 786 - Reg. part. 964
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 24/07/2018
N° repertorio: 2497
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 25/09/2020
Reg. gen. 9444 - Reg. part. 1232
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 08/07/2020
N° repertorio: 1045

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dall'attestazione rilasciata in data 04.02.2021 prot. 2083 dal Comune di Pontecorvo, si evince che l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 17 mapp. 2015) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, in **Zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare)**; secondo la Variante ubicativa e tipologica approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29.01.2003 e successiva graficizzazione del 30.07.2003 prot. 12371, in **Zona denominata "P3b"**.

L'area non risulta interessata da Vincoli Paesaggistici, architettonici, storici ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale). L'immobile non ricade in area soggetta ad Usi Civici. Non sono stati emessi atti o provvedimenti sanzionatori per violazioni sulle norme edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione reperita presso il settore tecnico del Comune di Pontecorvo, previa richiesta inoltrata in data 03.12.2020 prot. 293/2020, è costituita dai seguenti atti:

1. **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** rilasciata alla **** Omissis **** per la **realizzazione di n. 6 edifici per civile abitazione** nella zona PEEP Sud Fonelle.

2. **Autorizzazione Edilizia** rilasciata alla Soc. **** Omissis **** in data 16.04.1992 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
3. **D.I.A. n. 125 del 03.11.2000** prot. 16728 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6" (ripristino tratto di fognatura esistente).
4. **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** prot. 18368 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
5. **D.I.A. n. 152 del 31.05.2001** prot. 9108 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino pavimentazione piano terra)
6. **D.I.A. n. 181 del 15.10.2001** prot. 16670 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).
7. **D.I.A. n. 218 del 13.08.2002** prot. 13439 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).

Dall'esame della citata documentazione, si è rilevato che le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 181 e n.218 evidenziate ai precedenti punti n. 6 e 7, **non riguardano la palazzina "A6"** (ma con molta probabilità la vicina Palazzina "A5") in cui è compreso l'appartamento in questione, per mero errore materiale contenuto nell'istanza/denuncia presentata e negli elaborati grafici ad essa allegati.

Stante quanto sopra, dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto dei vari sopralluoghi compiuti (in data 09.12.2020, in data 19.01.2021 ed in data 26.01.2021) e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dagli atti/elaborati allegati alla **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** ed alla **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** è stata riscontrata **una sostanziale conformità dell'appartamento ai titoli edilizi rilasciati.**

Le lievi difformità riscontrate, riguardano piccole differenze ed irregolarità geometriche nel posizionamento di alcuni divisori interni e di qualche finestratura esterna, senza alterare il numero dei vani, le superfici ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Dette lievi differenze, costituiscono, a giudizio dello scrivente, **tolleranze costruttive**, contemplate nell'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (*sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile*).

Come già evidenziato, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area non ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto 4 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 3° (scala C - interno 5) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc - Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 69).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Confini

L'appartamento ha affaccio diretto sui due lati opposti del fabbricato posti a nord ed a sud; confina ad est in parte con vano scala ed ascensore condominiale ed in parte con appartamento distinto al sub 55, ad ovest con appartamento distinto al sub 17, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione	93,02 mq	110,35 mq	1,00	110,35 mq	2,85 m	secondo
Balconi	14,86 mq	14,86 mq	0,25	3,71 mq	2,85 m	secondo

Totale superficie convenzionale:	114,06 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	114,06 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Proprietà fino al 16/04/1991	**** Omissis ****	
Dal 16/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 26/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	
Dal 28/02/2001 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 15 Categoria A/2
Dal 07/03/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 69 Categoria A/2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 69 Categoria A/2
Dal 18/11/2013 al 2021 (data Visura sett. 2021)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 69 Categoria A/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	17	271	69	1	A/2	3	6,5 vani	Mq.114	335,70	5	

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stato riscontrato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Non è stato necessario pertanto avviare le procedure amministrative per l'aggiornamento catastale.



PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito **risultava inutilizzato e non occupato da terzi.**



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, dovuto al prolungato periodo di inutilizzo ed alla carenza di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già evidenziato, il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano 3° (scala C - interno 5) di un edificio plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato in Via Gramsci Snc (edificio 6).

Esso è composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'appartamento versa in pessimo stato di conservazione; sono infatti presenti macchie di umidità su soffitti e pareti del bagno e di alcune camere, dovute sicuramente a fenomeni di condensa e/o immissione di acqua causata da perdite negli impianti dei sovrastanti appartamenti.

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata l'assenza della caldaia murale a gas, gran parte dei corpi scaldanti e degli interruttori/prese dell'impianto elettrico, ed infine dei sanitari del bagno di servizio. Esso gode comunque di una buona esposizione su due lati. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in materiale gres/ceramico, gli infissi interni in legno, i serramenti esterni in alluminio anodizzato.

Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas, non collegato alla rete), realizzati sottotraccia, anche se sicuramente non più funzionanti, per via delle pessime

condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento. Il fabbricato è dotato di un'area scoperta, in parte recintata, che permette anche il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi .



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/06/2003	5580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2003	11128	7538
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficciaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/05/2000	8973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2003	27172	19265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficciaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	8058	7038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	444	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7037
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/04/1991	338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1992	19131	15545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati acquisiti sono riferiti a visura ipotecaria dell'immobile eseguita in data 30/10/2020.

Cronistoria del Bene (in sintesi) .

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame, lo stesso è pervenuto:

- **alla **** Omissis ****** a seguito di Atto di Fusione Notaio **** Omissis **** in data 18.11.2013 dalla Soc. **** Omissis ****;
- **alla **** Omissis ****** in forza di Atto di Scissione Notaio **** Omissis **** in data 06/02/2009 dalla Soc. **** Omissis **** Srl ;
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 10.01.2001 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 05.06.2003 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *con Atto di Cessione dei Diritti Reali a rogito del Segretario **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo, in data 22.05.2000;*
- **alla Soc. **** Omissis ******, per la parte di proprietà superficaria in forza di Atto Notaio di **** Omissis **** in data 18/01/2001, dalla Soc. **** Omissis ****
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 06.04.1991;*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria a concessione Garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Frosinone il 22/07/2005
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 4000
Quota: Proprietà
Importo ipoteca : € 1.570.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 785.000,00
Durata anni 25
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 20/07/2005
N° repertorio: 39904
N° raccolta: 11419
Annotazione a margine n. 2813 del 11/08/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

immobile al F.17 mapp.271 sub 79 quota capitale €.90.000,00 - ipoteca €. 180.000,00

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2019
Reg. gen. 786 - Reg. part. 964
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 24/07/2018
N° repertorio: 2497
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 25/09/2020
Reg. gen. 9444 - Reg. part. 1232
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 08/07/2020
N° repertorio: 1045

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dall'attestazione rilasciata in data 04.02.2021 prot. 2083 dal Comune di Pontecorvo, si evince che l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 17 mapp. 2015) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, in **Zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare)**; secondo la Variante ubicativa e tipologica approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29.01.2003 e successiva graficizzazione del 30.07.2003 prot. 12371, in **Zona denominata "P3b"**.

L'area non risulta interessata da Vincoli Paesaggistici, architettonici, storici ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale).

L'immobile non ricade in area soggetta ad Usi Civici.

Non sono stati emessi atti o provvedimenti sanzionatori per violazioni sulle norme edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione reperita presso il settore tecnico del Comune di Pontecorvo, previa richiesta inoltrata in data 03.12.2020 prot. 293/2020, è costituita dai seguenti atti:

1. **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** rilasciata alla **** Omissis **** per la **realizzazione di n. 6 edifici per civile abitazione** nella zona PEEP Sud Fonelle.
2. **Autorizzazione Edilizia** rilasciata alla Soc. **** Omissis **** in data 16.04.1992 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
3. **D.I.A. n. 125 del 03.11.2000** prot. 16728 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6" (ripristino tratto di fognatura esistente).

4. **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** prot. 18368 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
5. **D.I.A. n. 152 del 31.05.2001** prot. 9108 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino pavimentazione piano terra)
6. **D.I.A. n. 181 del 15.10.2001** prot. 16670 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.) .
7. **D.I.A. n. 218 del 13.08.2002** prot. 13439 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.) .

Dall'esame della citata documentazione, si è rilevato che le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 181 e n.218 evidenziate ai precedenti punti n. 6 e 7, **non riguardano la palazzina "A6"** (ma con molta probabilità la vicina Palazzina "A5") in cui è compreso l'appartamento in questione, per mero errore materiale contenuto nell'istanza/denuncia presentata e negli elaborati grafici ad essa allegati.

Stante quanto sopra, dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto dei vari sopralluoghi compiuti (in data 09.12.2020, in data 19.01.2021 ed in data 26.01.2021) e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dagli atti/elaborati allegati alla **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** ed alla **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** è stata riscontrata **una sostanziale conformità dell'appartamento ai titoli edilizi rilasciati**.

Le lievi difformità riscontrate, riguardano piccole differenze ed irregolarità geometriche nel posizionamento di alcuni divisori interni e di qualche finestratura esterna, senza alterare il numero dei vani, le superfici ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Dette lievi differenze, costituiscono, a giudizio dello scrivente, **tolleranze costruttive**, contemplate nell'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (*sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile*).

Come già evidenziato, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area non ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 5

Il lotto 5 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 4° (scala C - interno 7) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc - Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 71) .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Confini

L'appartamento ha affaccio diretto sui due lati opposti del fabbricato posti a nord ed a sud; confina ad est in parte con vano scala ed ascensore condominiale ed in parte con appartamento distinto al sub 32, ad ovest con appartamento distinto al sub 19, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione	93,02 mq	110,35 mq	1,00	110,35 mq	2,85 m	secondo
Balconi	14,86 mq	14,86 mq	0,25	3,71 mq	2,85 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				114,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Proprietà fino al 16/04/1991	**** Omissis ****	
Dal 16/04/1991 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 26/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	
Dal 28/02/2001 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 15 Categoria A/2
Dal 07/03/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 71 Categoria A/2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 71 Categoria A/2
Dal 18/11/2013 al 2021 (data Visura sett. 2021)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 71 Categoria A/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
urbana	17	271	71	1	A/2	3	6,5 vani	Mq.114	335,70	4		

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stato riscontrato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Non è stato necessario pertanto avviare le procedure amministrative per l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito **risultava inutilizzato e non occupato da terzi.**

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, dovuto al prolungato periodo di inutilizzo ed alla carenza di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già evidenziato, il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano 4° (scala C - interno 7) di un edificio plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato in Via Gramsci Snc (edificio 6).

Esso è composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'appartamento versa in pessimo stato di conservazione; sono infatti presenti macchie di umidità su soffitti e pareti del bagno e di alcune camere, dovute sicuramente a fenomeni di condensa e/o immissione di acqua causata da perdite negli impianti dei sovrastanti appartamenti. All'atto del sopralluogo è stata riscontrata l'assenza della caldaia murale a gas, gran parte dei corpi scaldanti e degli interruttori/prese dell'impianto elettrico, di alcuni sanitari dei bagni.

Esso gode comunque di una buona esposizione su due lati. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in materiale gres/ceramico, gli infissi interni in legno, i serramenti esterni in alluminio anodizzato. Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas, non collegato alla rete), realizzati sottotraccia, anche se sicuramente non più funzionanti, per via delle pessime condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento. Il fabbricato è dotato di un'area scoperta, in parte recintata, che permette anche il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Fusione

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/06/2003	5580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2003	11128	7538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/05/2000	8973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2003	27172	19265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	8058	7038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	443	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

			02/05/1991	8058	7037
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/04/1991	338	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1992	19131	15545
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati acquisiti sono riferiti a visura ipotecaria dell'immobile eseguita in data 30/10/2020.

Cronistoria del Bene (in sintesi) .

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame, lo stesso è pervenuto:

- **alla **** Omissis ****** a seguito di Atto di Fusione Notaio **** Omissis **** in data 18.11.2013 dalla Soc. **** Omissis ****;
- **alla **** Omissis ****** in forza di Atto di Scissione Notaio **** Omissis **** in data 06/02/2009 dalla Soc. **** Omissis **** Srl ;
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 10.01.2001 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 05.06.2003 dalla Soc. **** Omissis *****

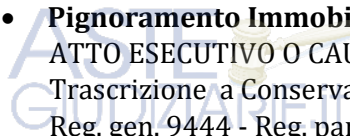
- con *Atto di Cessione dei Diritti Reali a rogito del Segretario **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo, in data 22.05.2000;*
- **alla Soc.** **** Omissis ****, per la parte di proprietà superficaria in forza di Atto Notaio di **** Omissis **** in data 18/01/2001, dalla Soc. **** Omissis ****
- **alla Soc.** **** Omissis **** a seguito dei seguenti atti:
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 06.04.1991;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria a concessione Garanzia di mutuo fondiario**
 Iscritto a Frosinone il 22/07/2005
 Reg. gen. 16669 - Reg. part. 4000
 Quota: Proprietà
 Importo ipoteca : € 1.570.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 785.000,00
 Durata anni 25
 Rogante: Notaio **** Omissis ****
 Data: 20/07/2005
 N° repertorio: 39904
 N° raccolta: 11419
 Annotazione a margine n. 2813 del 11/08/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 immobile al F.17 mapp.271 sub 79 quota capitale €.90.000,00 - ipoteca €. 180.000,00
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2019
 Reg. gen. 786 - Reg. part. 964
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
 Data: 24/07/2018
 N° repertorio: 2497
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 25/09/2020
 Reg. gen. 9444 - Reg. part. 1232



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 08/07/2020
N° repertorio: 1045



NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dall'attestazione rilasciata in data 04.02.2021 prot. 2083 dal Comune di Pontecorvo, si evince che l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 17 mapp. 2015) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, in **Zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare)**; secondo la Variante ubicativa e tipologica approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29.01.2003 e successiva graficizzazione del 30.07.2003 prot. 12371, in **Zona denominata "P3b"**.

L'area non risulta interessata da Vincoli Paesaggistici, architettonici, storici ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale). L'immobile non ricade in area soggetta ad Usi Civici. Non sono stati emessi atti o provvedimenti sanzionatori per violazioni sulle norme edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione reperita presso il settore tecnico del Comune di Pontecorvo, previa richiesta inoltrata in data 03.12.2020 prot. 293/2020, è costituita dai seguenti atti:

1. **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** rilasciata alla **** Omissis **** per la **realizzazione di n. 6 edifici per civile abitazione** nella zona PEEP Sud Fonelle.
2. **Autorizzazione Edilizia** rilasciata alla Soc. **** Omissis **** in data 16.04.1992 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
3. **D.I.A. n. 125 del 03.11.2000** prot. 16728 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6" (ripristino tratto di fognatura esistente).
4. **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** prot. 18368 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
5. **D.I.A. n. 152 del 31.05.2001** prot. 9108 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino pavimentazione piano terra)
6. **D.I.A. n. 181 del 15.10.2001** prot. 16670 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).
7. **D.I.A. n. 218 del 13.08.2002** prot. 13439 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).

Dall'esame della citata documentazione, si è rilevato che le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 181 e n.218 evidenziate ai precedenti punti n. 6 e 7, **non riguardano la palazzina "A6"** (ma con molta probabilità la vicina Palazzina "A5") in cui è compreso l'appartamento in questione, per mero errore materiale contenuto nell'istanza/denuncia presentata e negli elaborati grafici ad essa allegati.

Stante quanto sopra, dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto dei vari sopralluoghi compiuti (in data 09.12.2020, in data 19.01.2021 ed in data 26.01.2021) e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dagli atti/elaborati allegati alla **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** ed alla **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** è stata riscontrata **una sostanziale conformità dell'appartamento ai titoli edilizi rilasciati.**

Le lievi difformità riscontrate, riguardano piccole differenze ed irregolarità geometriche nel posizionamento di alcuni divisori interni e di qualche finestratura esterna, senza alterare il numero dei vani, le superfici ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Dette lievi differenze, costituiscono, a giudizio dello scrivente, **tolleranze costruttive**, contemplate nell'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (*sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile*).

Come già evidenziato, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area non ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto 6 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 5° (scala C - interno 9) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc - Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 73).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Confini

L'appartamento ha affaccio diretto sui due lati opposti del fabbricato posti a nord ed a sud; confina ad ovest in parte con vano scala ed ascensore condominiale ed in parte con appartamento distinto al sub 16, ad est con appartamento distinto al sub 67, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione	93,02 mq	110,35 mq	1,00	110,35 mq	2,85 m	secondo
Balconi	14,86 mq	14,86 mq	0,25	3,71 mq	2,85 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				114,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Proprietà fino al 16/04/1991	**** Omissis ****	
Dal 16/04/1991 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 26/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	
Dal 28/02/2001 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 15 Categoria A/2

Dal 07/03/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 73 Categoria A/2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 73 Categoria A/2
Dal 18/11/2013 al 2021 (data Visura sett. 2021)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 73 Categoria A/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	17	271	73	1	A/2	3	6,5 vani	Mq.114	335,70	5	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stato riscontrato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Non è stato necessario pertanto avviare le procedure amministrative per l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito **risultava inutilizzato e non occupato da terzi.**

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, dovuto al prolungato periodo di inutilizzo ed alla carenza di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già evidenziato, il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano 5° (scala C - interno 9) di un edificio plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato in Via Gramsci Snc (edificio 6).

Esso è composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'appartamento versa in pessimo stato di conservazione; sono infatti presenti macchie di umidità su soffitti e pareti del bagno e di alcune camere, dovute sicuramente a fenomeni di condensa e/o immissione di acqua causata da perdite negli impianti dei sovrastanti appartamenti. All'atto del sopralluogo è stata riscontrata l'assenza della caldaia murale a gas, gran parte dei corpi scaldanti e degli interruttori/prese dell'impianto elettrico, e degli infissi interni . E' stata inoltre rilevata la presenza di rotture in alcuni punti del pavimento interno. Esso gode comunque di una buona esposizione su due lati. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in materiale gres/ceramico, gli infissi interni in legno, i serramenti esterni in alluminio anodizzato.

Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas, non collegato alla rete), realizzati sottotraccia, sicuramente non più funzionanti per via delle pessime condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento.

Il fabbricato è dotato di un'area scoperta, in parte recintata, che permette anche il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/06/2003	5580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2003	11128	7538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/05/2000	8973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			30/12/2003	27172	19265
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di cessione di proprietà superficaria					
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198297	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	8058	7038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino					
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	444	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino					
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	443	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7037
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino					
Dal 05/04/1991	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	05/04/1991	338	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1992	19131	15545
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati acquisiti sono riferiti a visura ipotecaria dell'immobile eseguita in data 30/10/2020.

Cronistoria del Bene (in sintesi) .

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame, lo stesso è pervenuto:

- **alla **** Omissis ****** a seguito di Atto di Fusione Notaio **** Omissis **** in data 18.11.2013 dalla Soc. **** Omissis ****;
- **alla **** Omissis ****** in forza di Atto di Scissione Notaio **** Omissis **** in data 06/02/2009 dalla Soc. **** Omissis **** Srl ;
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 10.01.2001 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 05.06.2003 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *con Atto di Cessione dei Diritti Reali a rogito del Segretario **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo, in data 22.05.2000;*
- **alla Soc. **** Omissis ******, per la parte di proprietà superficaria in forza di Atto Notaio di **** Omissis **** in data 18/01/2001, dalla Soc. **** Omissis ****
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*

- con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 06.04.1991;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria a concessione Garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Frosinone il 22/07/2005
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 4000
Quota: Proprietà
Importo ipoteca : € 1.570.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 785.000,00
Durata anni 25
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 20/07/2005
N° repertorio: 39904
N° raccolta: 11419
Annotazione a margine n. 2813 del 11/08/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
immobile al F.17 mapp.271 sub 79 quota capitale €.90.000,00 - ipoteca €. 180.000,00
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2019
Reg. gen. 786 - Reg. part. 964
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 24/07/2018
N° repertorio: 2497
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 25/09/2020
Reg. gen. 9444 - Reg. part. 1232
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 08/07/2020
N° repertorio: 1045



NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dall'attestazione rilasciata in data 04.02.2021 prot. 2083 dal Comune di Pontecorvo, si evince che l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 17 mapp. 2015) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, in **Zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare)**; secondo la

Variante ubicativa e tipologica approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29.01.2003 e successiva graficizzazione del 30.07.2003 prot. 12371, in **Zona denominata "P3b"**.

L'area non risulta interessata da Vincoli Paesaggistici, architettonici, storici ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale).

L'immobile non ricade in area soggetta ad Usi Civici.

Non sono stati emessi atti o provvedimenti sanzionatori per violazioni sulle norme edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione reperita presso il settore tecnico del Comune di Pontecorvo, previa richiesta inoltrata in data 03.12.2020 prot. 293/2020, è costituita dai seguenti atti:

1. **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** rilasciata alla **** Omissis **** per la **realizzazione di n. 6 edifici per civile abitazione** nella zona PEEP Sud Fonelle.
2. **Autorizzazione Edilizia** rilasciata alla Soc. **** Omissis **** in data 16.04.1992 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
3. **D.I.A. n. 125 del 03.11.2000** prot. 16728 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6" (ripristino tratto di fognatura esistente).
4. **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** prot. 18368 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
5. **D.I.A. n. 152 del 31.05.2001** prot. 9108 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino pavimentazione piano terra)
6. **D.I.A. n. 181 del 15.10.2001** prot. 16670 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).
7. **D.I.A. n. 218 del 13.08.2002** prot. 13439 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).

Dall'esame della citata documentazione, si è rilevato che le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 181 e n.218 evidenziate ai precedenti punti n. 6 e 7, **non riguardano la palazzina "A6"** (ma con molta probabilità la vicina Palazzina "A5") in cui è compreso l'appartamento in questione, per mero errore materiale contenuto nell'istanza/denuncia presentata e negli elaborati grafici ad essa allegati.

Stante quanto sopra, dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto dei vari sopralluoghi compiuti (in data 09.12.2020, in data 19.01.2021 ed in data 26.01.2021) e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dagli atti/elaborati allegati alla **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** ed alla **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** è stata riscontrata **una sostanziale conformità dell'appartamento ai titoli edilizi rilasciati**.

Le lievi difformità riscontrate, riguardano piccole differenze ed irregolarità geometriche nel posizionamento di alcuni divisori interni e di qualche finestratura esterna, senza alterare il numero dei vani, le superfici ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Dette lievi differenze, costituiscono, a giudizio dello scrivente, **tolleranze costruttive**, contemplate nell'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa

collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile).

Come già evidenziato, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area non ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.



Il lotto 7 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala C - interno 11) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 6,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 59) .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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



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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Confini

L'appartamento ha affaccio diretto sui due lati opposti del fabbricato posti a nord ed a sud; confina ad ovest in parte con vano scala ed ascensore condominiale ed in parte con appartamento distinto al sub 16, ad est con appartamento distinto al sub 67, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione	93,02 mq	110,35 mq	1,00	110,35 mq	2,95 m	secondo
Balconi	14,86 mq	14,86 mq	0,25	3,71 mq	2,95 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				114,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Proprietà fino al 16/04/1991	**** Omissis ****	
Dal 16/04/1991 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 26/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	
Dal 28/02/2001 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 15 Categoria A/2
Dal 07/03/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 59 Categoria A/2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 59 Categoria A/2
Dal 18/11/2013 al 2021 (data Visura sett. 2021)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 59 Categoria A/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
urbana	17	271	59	1	A/2	3	6,5 vani	Mq.114	335,70	6		

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stato riscontrato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Non è stato necessario pertanto avviare le procedure amministrative per l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito **risultava inutilizzato e non occupato da terzi.**

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, dovuto al prolungato periodo di inutilizzo ed alla carenza di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già evidenziato, il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala C - interno 11) di un edificio plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato in Via Gramsci Snc (edificio 6).

Esso è composto da composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'appartamento versa in pessimo stato di conservazione; sono infatti presenti macchie di umidità su soffitti e pareti del bagno e di alcune camere, dovute sicuramente a fenomeni di condensa e/o immissione di acqua causata da perdite negli impianti dei sovrastanti appartamenti. All'atto del sopralluogo è stata riscontrata l'assenza della porta di ingresso (completamente smurata) della caldaia murale a gas, dei corpi scaldanti e gran parte degli infissi interni.

Esso gode comunque di una buona esposizione su due lati. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in materiale gres/ceramico, gli infissi interni in legno, i serramenti esterni in alluminio anodizzato. Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas, non collegato alla rete), realizzati sottotraccia, sicuramente non più funzionanti per via delle pessime condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento. Il fabbricato è dotato di un'area scoperta, in parte recintata, che permette anche il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/06/2003 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/06/2003	5580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2003	11128	7538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/05/2000	8973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2003	27172	19265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198297	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

			25/01/2001	8058	7038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	444	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7038
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	443	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7037
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/04/1991	338	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1992	19131	15545
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



I dati acquisiti sono riferiti a visura ipotecaria dell'immobile eseguita in data 30/10/2020.

Cronistoria del Bene (in sintesi) .

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame, lo stesso è pervenuto:

- **alla **** Omissis ****** a seguito di Atto di Fusione Notaio **** Omissis **** in data 18.11.2013 dalla Soc. **** Omissis ****;
- **alla **** Omissis ****** in forza di Atto di Scissione Notaio **** Omissis **** in data 06/02/2009 dalla Soc. **** Omissis **** Srl ;
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 10.01.2001 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 05.06.2003 dalla Soc. **** Omissis *****
 - *con Atto di Cessione dei Diritti Reali a rogito del Segretario **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo, in data 22.05.2000;*
- **alla Soc. **** Omissis ******, per la parte di proprietà superficaria in forza di Atto Notaio di **** Omissis **** in data 18/01/2001, dalla Soc. **** Omissis ****
- **alla Soc. **** Omissis ****** a seguito dei seguenti atti:
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;*
 - *con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 06.04.1991;*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria a concessione Garanzia di mutuo fondiario**
 Iscritto a Frosinone il 22/07/2005
 Reg. gen. 16669 - Reg. part. 4000
 Quota: Proprietà

Importo ipoteca : € 1.570.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 785.000,00
Durata anni 25
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 20/07/2005
N° repertorio: 39904
N° raccolta: 11419
Annotazione a margine n. 2813 del 11/08/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
immobile al F.17 mapp.271 sub 79 quota capitale €.90.000,00 - ipoteca €. 180.000,00



- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 25/09/2020
Reg. gen. 9444 - Reg. part. 1232
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 08/07/2020
N° repertorio: 1045

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dall'attestazione rilasciata in data 04.02.2021 prot. 2083 dal Comune di Pontecorvo, si evince che l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 17 mapp. 2015) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, in **Zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare)**; secondo la Variante ubicativa e tipologica approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29.01.2003 e successiva graficizzazione del 30.07.2003 prot. 12371, in **Zona denominata "P3b"**.

L'area non risulta interessata da Vincoli Paesaggistici, architettonici, storici ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale).

L'immobile non ricade in area soggetta ad Usi Civici.

Non sono stati emessi atti o provvedimenti sanzionatori per violazioni sulle norme edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione reperita presso il settore tecnico del Comune di Pontecorvo, previa richiesta inoltrata in data 03.12.2020 prot. 293/2020, è costituita dai seguenti atti:

1. **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** rilasciata alla **** Omissis **** per la **realizzazione di n. 6 edifici per civile abitazione** nella zona PEEP Sud Fonelle.
2. **Autorizzazione Edilizia** rilasciata alla Soc. **** Omissis **** in data 16.04.1992 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato palazzina "A6".



3. **D.I.A. n. 125 del 03.11.2000** prot. 16728 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6" (ripristino tratto di fognatura esistente).
4. **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** prot. 18368 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
5. **D.I.A. n. 152 del 31.05.2001** prot. 9108 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino pavimentazione piano terra)
6. **D.I.A. n. 181 del 15.10.2001** prot. 16670 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).
7. **D.I.A. n. 218 del 13.08.2002** prot. 13439 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).

Dall'esame della citata documentazione, si è rilevato che le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 181 e n.218 evidenziate ai precedenti punti n. 6 e 7, **non riguardano la palazzina "A6"** (ma con molta probabilità la vicina Palazzina "A5") in cui è compreso l'appartamento in questione, per mero errore materiale contenuto nell'istanza/denuncia presentata e negli elaborati grafici ad essa allegati.

Stante quanto sopra, dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto dei vari sopralluoghi compiuti (in data 09.12.2020, in data 19.01.2021 ed in data 26.01.2021) e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dagli atti/elaborati allegati alla **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** ed alla **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** è stata riscontrata **una sostanziale conformità dell'appartamento ai titoli edilizi rilasciati.**

Le lievi difformità riscontrate, riguardano piccole differenze ed irregolarità geometriche nel posizionamento di alcuni divisori interni e di qualche finestratura esterna, senza alterare il numero dei vani, le superfici ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Dette lievi differenze, costituiscono, a giudizio dello scrivente, **tolleranze costruttive**, contemplate nell'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (*sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile*).

Come già evidenziato, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area non ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto 8 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** – Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala C - interno 12) del fabbricato ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Formelle, della consistenza di 5,5 vani (in N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 75) .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Confini

L'appartamento ha affaccio diretto sui due lati opposti del fabbricato posti a nord ed a sud; confina ad ovest in parte con vano scala ed ascensore condominiale ed in parte con appartamento distinto al sub 59, ad est con l'area condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione	81,65 mq	98,25 mq	1,00	98,25 mq	2,85 m	secondo
Balconi	13,19 mq	13,19 mq	0,25	3,30 mq	2,85 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				101,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Proprietà fino al 16/04/1991	**** Omissis ****	
Dal 16/04/1991 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 26/04/1991 al 18/01/2001	**** Omissis ****	
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	
Dal 28/02/2001 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 15 Categoria A/2
Dal 07/03/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 75 Categoria A/2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 75 Categoria A/2
Dal 18/11/2013 al 2021 (data Visura sett. 2021)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 271, Sub. 75 Categoria A/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	17	271	75	1	A/2	3	5,5 vani	Mq.102	284,05	6	

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, è stato riscontrato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Non è stato necessario pertanto avviare le procedure amministrative per l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna nota da segnalare

PATTI

L'immobile all'atto del sopralluogo eseguito **risultava inutilizzato e non occupato da terzi.**

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, dovuto al prolungato periodo di inutilizzo ed alla carenza di manutenzione .

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia del regolamento condominiale e nelle annesse tabelle millesimali, ove presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già evidenziato, il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano sesto (Scala C - int. 12) di un edificio plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato in Via Gramsci Snc (edificio 6).

Esso è composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti.

L'appartamento versa in pessimo stato di conservazione; sono infatti presenti macchie di umidità su soffitti e pareti del bagno e di alcune camere, dovute sicuramente a fenomeni di condensa e/o immissione di acqua causata da perdite negli impianti dei sovrastanti appartamenti. All'atto del sopralluogo è stata riscontrata l'assenza della porta di ingresso (completamente smurata) della caldaia murale a gas, di gran parte degli infissi interni ed esterni.

Esso gode comunque di una buona esposizione su due lati. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in materiale gres/ceramico, gli infissi interni in legno, i serramenti esterni in alluminio anodizzato. Sono presenti tutti gli impianti, elettrico, idro-sanitario, termico (di tipo autonomo a gas, non collegato alla rete), realizzati sottotraccia, sicuramente non più funzionanti, per via delle pessime condizioni di manutenzione in cui versa l'appartamento. Il fabbricato è dotato di un'area scoperta, in parte recintata, che permette anche il parcheggio delle autovetture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato da terzi .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/06/2003	5580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/06/2003	11128	7538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198298	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2000	**** Omissis ****	Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/05/2000	8973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2003	27172	19265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001	**** Omissis ****	Atto di cessione di proprietà superficaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/01/2001	198297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/01/2001	8058	7038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	26/04/1991	443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1991	8058	7037
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/1991	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Cassino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/04/1991	338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/11/1992	19131	15545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati acquisiti sono riferiti a visura ipotecaria dell'immobile eseguita in data 30/10/2020.

Cronistoria del Bene (in sintesi) .

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, nel ventennio preso in esame, lo stesso è pervenuto:

- **alla **** Omissis ****** a seguito di Atto di Fusione Notaio **** Omissis **** in data 18.11.2013 dalla Soc. **** Omissis ****;
- **alla **** Omissis ****** in forza di Atto di Scissione Notaio **** Omissis **** in data 06/02/2009 dalla Soc. **** Omissis **** Srl ;

- **alla Soc.** **** Omissis **** a seguito dei seguenti atti:
 - per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 10.01.2001 dalla Soc. **** Omissis ****
 - per parte della proprietà superficaria in forza di Atto Notaio **** Omissis **** in data 05.06.2003 dalla Soc. **** Omissis ****
 - con Atto di Cessione dei Diritti Reali a rogito del Segretario **** Omissis **** del Comune di Pontecorvo, in data 22.05.2000;
- **alla Soc.** **** Omissis ****, per la parte di proprietà superficaria in forza di Atto Notaio di **** Omissis **** in data 18/01/2001, dalla Soc. **** Omissis ****
- **alla Soc.** **** Omissis **** a seguito dei seguenti atti:
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 26.04.1991;
 - con decreto di Trasferimento emesso **** Omissis **** in data 06.04.1991;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni

- **Ipoteca Volontaria a concessione Garanzia di mutuo fondiario**
 Iscritto a Frosinone il 22/07/2005
 Reg. gen. 16669 - Reg. part. 4000
 Quota: Proprietà
 Importo ipoteca : € 1.570.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 785.000,00
 Durata anni 25
 Rogante: Notaio **** Omissis ****
 Data: 20/07/2005
 N° repertorio: 39904
 N° raccolta: 11419
 Annotazione a margine n. 2813 del 11/08/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 immobile al F.17 mapp.271 sub 79 quota capitale €.90.000,00 - ipoteca €. 180.000,00
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 21/01/2019
 Reg. gen. 786 - Reg. part. 964
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 24/07/2018
N° repertorio: 2497

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione a Conservatoria di Frosinone il 25/09/2020
Reg. gen. 9444 - Reg. part. 1232
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cassino
Data: 08/07/2020
N° repertorio: 1045



NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la **Destinazione Urbanistica dell'area**, dall'attestazione rilasciata in data 04.02.2021 prot. 2083 dal Comune di Pontecorvo, si evince che l'area su cui grava l'immobile in questione (in catasto al Foglio 17 mapp. 2015) ricade secondo le previsioni stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente, in **Zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare)**; secondo la Variante ubicativa e tipologica approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 29.01.2003 e successiva graficizzazione del 30.07.2003 prot. 12371, in **Zona denominata "P3b"**.

L'area non risulta interessata da Vincoli Paesaggistici, architettonici, storici ecc. ai sensi del D.Lgs 42/2004 e del vigente P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale).

L'immobile non ricade in area soggetta ad Usi Civici.

Non sono stati emessi atti o provvedimenti sanzionatori per violazioni sulle norme edilizie.

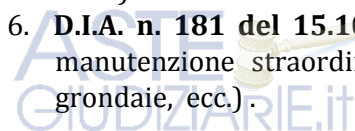


REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione reperita presso il settore tecnico del Comune di Pontecorvo, previa richiesta inoltrata in data 03.12.2020 prot. 293/2020, è costituita dai seguenti atti:

1. **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** rilasciata alla **** Omissis **** per la **realizzazione di n. 6 edifici per civile abitazione** nella zona PEEP Sud Fonelle.
2. **Autorizzazione Edilizia** rilasciata alla Soc. **** Omissis **** in data 16.04.1992 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
3. **D.I.A. n. 125 del 03.11.2000** prot. 16728 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6" (ripristino tratto di fognatura esistente).
4. **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** prot. 18368 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6".
5. **D.I.A. n. 152 del 31.05.2001** prot. 9108 rilasciata al **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino pavimentazione piano terra)
6. **D.I.A. n. 181 del 15.10.2001** prot. 16670 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.).



7. **D.I.A. n. 218 del 13.08.2002** prot. 13439 rilasciata alla **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato palazzina "A6". (Ripristino intonaci, pavimenti, grondaie, ecc.) .

Dall'esame della citata documentazione, si è rilevato che le D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 181 e n.218 evidenziate ai precedenti punti n. 6 e 7, **non riguardano la palazzina "A6"** (ma con molta probabilità la vicina Palazzina "A5") in cui è compreso l'appartamento in questione, per mero errore materiale contenuto nell'istanza/denuncia presentata e negli elaborati grafici ad essa allegati.

Stante quanto sopra, dal raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto dei vari sopralluoghi compiuti (in data 09.12.2020, in data 19.01.2021 ed in data 26.01.2021) e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dagli atti/elaborati allegati alla **Licenza Edilizia n. 1826 del 20.07.1974** ed alla **D.I.A. n. 126 del 04.12.2000** è stata riscontrata **una sostanziale conformità dell'appartamento ai titoli edilizi rilasciati.**

Le lievi difformità riscontrate, riguardano piccole differenze ed irregolarità geometriche nel posizionamento di alcuni divisori interni e di qualche finestratura esterna, senza alterare il numero dei vani, le superfici ed ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Dette lievi differenze, costituiscono, a giudizio dello scrivente, **tolleranze costruttive**, contemplate nell'art. 34-bis del T.U. dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (*sono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile*).

Come già evidenziato, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area non ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come già indicato, l'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e pertanto presenta parti comuni ed indivise del fabbricato con relativi diritti; non è stato possibile acquisire copia di documentazione afferente l'esistenza/inesistenza di vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerazioni preliminari

Come sopra indicato, i beni in questione sono stati realizzati in una "zona P.E.E.P." (**Piano per l'Edilizia Economica e Popolare**) del vigente Piano Regolatore Comunale.

Specificatamente, dagli atti forniti dal Comune di Pontecorvo, costituiti **dalle Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L.865/71 tra il Comune e la Cooperativa Edilizia (ex Cooperativa "Pontecorvo 80")** autorizzata alla urbanizzazione ed alla edificazione nell'ambito del P.E.E.P. "Sud Fornelle" [Convenzioni del: 24.10.1975 (Rep.4545) - 31.08.1976 (Rep. 4921) - 02.12.1976 (Rep.5109) - 03.03.2003 (Rep. 8947)] **si rileva che la proprietà degli alloggi ivi realizzati, è stata esercitata in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata.**

Per questo motivo, lo scrivente ha inoltrato al Custode e delegato alle vendite, Avv.to Sabrina Leone, apposita comunicazione in riferimento alle disposizioni dell'art. 1, commi 376, 377, 378, legge 30 dicembre 2020 n. 178, **segnalando il fatto che la procedura ha ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata.** Detta norma ha introdotto specifici adempimenti (da assumersi nell'ambito delle procedure esecutive), finalizzati a consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 (es.: il Comune in cui ricade l'immobile - l'Ente erogatore del finanziamento pubblico agevolato) di intervenire nella relativa procedura, anche al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili.

Il Custode, Avv.to Leone, ha pertanto inoltrato al Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Rosaria Ciuffi, apposita richiesta ai sensi del comma 377 sopra citato, **per la sospensione della procedura esecutiva**, chiedendo inoltre di essere autorizzata all'espletamento degli adempimenti stabiliti dalle disposizioni normative introdotte dall'art. 1, commi 376, 377, 378, 379 della legge 30 dicembre 2020, n. 178, peraltro riportate nella **Circolare esplicativa del Tribunale di Cassino del 20.01.2021.**

Conseguentemente, previa autorizzazione da parte del G.E., ha richiesto in data 07.07.2021 al Comune di Pontecorvo, ai sensi della richiamata legge 30 dicembre 2020, n. 178, di far pervenire (entro il termine di 30 giorni) le proprie determinazioni, a tutela della finalità sociale degli immobili.

Ha inoltre chiesto al Comune informazioni riguardanti i seguenti punti:

- La procedura adottata dal Comune per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del **prezzo massimo di cessione** delle unità abitative, nonché del **canone massimo di locazione** delle stesse (contenuti nelle Convenzioni stipulate ai sensi della L.865/71), secondo il Regolamento approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 e/o da altre disposizioni Comunali, **mediante apposita convenzione.**
- L'importo del corrispondente costo di affrancazione per la rimozione dei suddetti **vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione**
- L'eventuale presenza sui beni da sottoporre a vendita, di **diritti di proprietà superficaria**, nonché di **finanziamenti** erogati in tutto o in parte con contributi pubblici per la realizzazione del programma di edilizia economica e popolare.

Il Comune di Pontecorvo **non ha fornito nessuna risposta alla predetta richiesta**, come risulta dalla comunicazione inoltrata allo scrivente in data 01 ottobre u.s. dal Custode, Avv. Sabrina Leone.

Dall'esame della documentazione acquisita e dalla **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipso-catastale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, si evince:

- che gli immobili pignorati risultano in **diritto di Proprietà (1/1)** ;
- l'assenza di **finanziamenti** erogati in tutto o in parte con contributi pubblici per la realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;
- la presenza di **limitazioni alla libera circolazione degli alloggi, contenute nelle convenzioni** stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, con l'introduzione del prezzo

massimo di cessione e di locazione degli alloggi (con criteri di calcolo imposti dalla apposita convenzione PEEP) oltre alle ulteriori clausole e prescrizioni di vario tipo stabilite dalla stessa L.865/71 .

Queste ultime, stabilite dall'art. 35 predetto, non sono limitate solo alla cessione iniziale tra il costruttore e il primo acquirente: al contrario seguono tutti i successivi passaggi di proprietà e persistono fino a quando non siano state rimosse mediante stipula di ulteriore apposita convenzione stipulata col Comune, da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione, contestualmente al versamento di un corrispettivo determinato dal Comune medesimo secondo i parametri indicati nella legge.

Tale passaggio comunemente chiamato "affrancazione" permette di trasformare il diritto di superficie in proprietà (non necessario nel caso che ci occupa) e la eliminazione degli ulteriori vincoli convenzionali sui prezzi di cessione/locazione .

A tal proposito, il recente Regolamento approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 28 settembre 2020, n. 151, (*Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata*) detta disposizioni per la **rimozione dei vincoli** relativi alla determinazione del **prezzo massimo di cessione** delle unità abitative e loro pertinenze, nonché del **canone massimo di locazione** delle stesse, contenuti nelle Convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Nel caso che ci occupa, il Comune non ha rilevato cause ostative, come risulta dalla comunicazione inoltrata al sottoscritto dal Custode e delegato alle vendite, Avv. Sabrina Leone.

L'eliminazione di detti vincoli è pertanto possibile **stipulando apposita convenzione con il Comune di Pontecorvo, dietro pagamento** (c.d. costo di affrancazione) **del corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020.**

Per la determinazione del corrispettivo, il predetto comma 1, individua la seguente formula :

$$\text{CRV} = \text{Cc. 48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

Dove :

- CRV = Corrispettivo rimozione vincoli
- Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo - 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998
- QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare
- ADC = Numero degli anni di durata della convenzione
- ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

Detta inoltre ulteriori indicazioni sui vincoli convenzionali inerenti la cessione del diritto di superficie, le modalità di pagamento, le procedure a carico dei Comuni.

Nella successiva determinazione del valore commerciale dei beni pignorati, **si dovrà pertanto operare la decurtazione corrispondente al c.d. costo di affrancazione dell'alloggio.**

Valore di stima dei beni:

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.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle **quotazioni immobiliari OMI** dell'Agenzia del Territorio (*dati relativi al secondo semestre del 2020 - zona semicentrale - abitazioni civili - stato conservativo "Normale"*).

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Per le abitazioni civili tra 700,00 €/mq. e 1.100,00 €/mq.

Sono stati inoltre individuati gli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **n. 8 lotti così costituiti:**

- **Bene N° 1**

Appartamento per civile abitazione sito al piano 2° (scala B - interno 3) del fabbricato plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc - Loc. Sud Fornelle, della consistenza di 6,5 vani. Esso è composto da composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti. **In N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 79.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1	114,06 mq	900,00 €/mq	€ 102.654,00	100,00	€ 102.654,00
				Valore di stima:	€ 102.654,00

Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento dovuto agli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 102.654,00 - 7.500,00 : € 95.154,00

- **Bene N° 2**

Appartamento per civile abitazione sito al piano 5° (scala B - interno 9) del fabbricato plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc - Loc. Sud Fornelle, della consistenza di 6,5 vani. Esso è composto da composto da tre camere

più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti. **In N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 81.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2	114,06 mq	900,00 €/mq	€ 102.654,00	100,00	€ 102.654,00
				Valore di stima:	€ 102.654,00

Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento dovuto agli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 102.654,00 - 7.500,00 : € 95.154,00

- **Bene N° 3**

Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala B - interno 12) del fabbricato plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc - Loc. Sud Fornelle, della consistenza di 6,5 vani. Esso è composto da composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti. **In N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 63.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3	100,26 mq	900,00 €/mq	€ 90.234,00	100,00	€ 90.234,00
				Valore di stima:	€ 90.234,00

Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento dovuto agli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 90.234,00 - 7.500,00 : € 82.734,00

- **Bene N° 4**

Appartamento per civile abitazione sito al piano 3° (scala C - interno 5) del fabbricato plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc -

Loc. Sud Fornelle, della consistenza di 6,5 vani. Esso è composto da composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti. **In N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 69.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4	114,06 mq	800,00 €/mq	€ 91.248,00	100,00	€ 91.248,00
				Valore di stima:	€ 91.248,00



Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento dovuto agli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 91.248,00 - 7.500,00 : € 83.748,00

- **Bene N° 5**

Appartamento per civile abitazione sito al piano 4° (scala C - interno 7) del fabbricato plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc - Loc. Sud Fornelle, della consistenza di 6,5 vani. Esso è composto da composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti. **In N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 71.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5	114,06 mq	800,00 €/mq	€ 91.248,00	100,00	€ 91.248,00
				Valore di stima:	€ 91.248,00

Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento dovuto agli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 91.248,00 - 7.500,00 : € 83.748,00

- **Bene N° 6**



Appartamento per civile abitazione sito al piano 5° (scala C - interno 9) del fabbricato plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Fornelle, della consistenza di 6,5 vani. Esso è composto da composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti. **In N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 73.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6	114,06 mq	800,00 €/mq	€ 91.248,00	100,00	€ 91.248,00
Valore di stima:					€ 91.248,00

Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento dovuto agli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 91.248,00 – 7.500,00 : € 83.748,00

- **Bene N° 7**

Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala C - interno11) del fabbricato plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Fornelle, della consistenza di 6,5 vani. Esso è composto da composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti. **In N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 59.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7	114,06 mq	800,00 €/mq	€ 91.248,00	100,00	€ 91.248,00
Valore di stima:					€ 91.248,00

Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento dovuto agli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 91.248,00 – 7.500,00 : € 83.748,00

- **Bene N° 8**

Appartamento per civile abitazione sito al piano 6° (scala C - interno 12) del fabbricato plurifamiliare in c.a. a più elevazioni (P.terra + 6) ubicato a Pontecorvo (Fr) Via Gramsci Snc – Loc. Sud Fornelle, della consistenza di 6,5 vani. Esso è composto da composto da tre camere più accessori (ingresso, cucina, disimpegno, n. 3 camere, doppio servizio e balconi) con accesso dalla scala condominiale del fabbricato, che serve complessivamente n.12 appartamenti. **In N.C.E.U. al Foglio n. 17, Particella n. 271 sub 75.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8	101,55 mq	800,00 €/mq	€ 81.240,00	100,00	€ 81.240,00
				Valore di stima:	€ 81.240,00

Quest'ultimo è stato calcolato tenendo conto del deprezzamento dovuto agli oneri economici inerenti il c.d. **costo di affrancazione** (di cui al precedente paragrafo *Regolarità edilizia*) costituiti dal corrispettivo stabilito dall'art. 1 del predetto Regolamento n. 151/2020, sinteticamente stimati in €. 7.500,00 circa onnicomprensivi, che vanno ovviamente decurtati dal valore del bene sopra determinato.

Pertanto il valore finale è pari a : € 81.240,00 – 7.500,00 : € 73.740,00

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.

Cassino, 04.10.2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pisani Federico