
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bastoni Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	15
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	16
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62.....	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	16



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	20
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	28
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	28
Stima / Formazione lotti	28
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.	34



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.646,67	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	36



INCARICO

In data 07/03/2023, il sottoscritto Arch. Bastoni Dario, con studio in Via Contrada Melfi di Sotto - 03037 - Pontecorvo (FR), email dariobastoni@libero.it, PEC architettodariobastoni@pec.it, Tel. 338 2466323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Appartamento ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Contrada Sant'Oliva, 62, all'esterno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una particella di proprietà del Comune di Pontecorvo, è parte di un fabbricato ed è posto a piano terra con ripostiglio e piccola corte a primo piano sottostrada ed è contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 71 e P.lla 30 sub 7, Zona Cens. 2, Categoria: A/3, Classe: 7, Cons.: 6,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 150 mq, totale escluso aree scoperte 146 mq Rendita: € 268,56 di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene pignorato è a triplice livello di cui due fuori terra, con piccola area esterna pertinenziale a primo piano sottostrada su un lato dello stesso prospiciente la cantina ed il ripostiglio ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situato l'appartamento, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Fontana, 62 così come risulta dall'atto di pignoramento ma dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 12.04.2023 risulta ubicato in Via Contrada Sant'Oliva e dal certificato di residenza rilasciato in data 19.04.2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontecorvo risulta ubicato in Via Contrada Sant'Oliva, 62 per cui nelle variazioni catastali si è provveduto a regolarizzarla indicando la corretta toponomastica.

Successivamente all'accettazione dell'incarico con giuramento fuori udienza del 13.03.2023 veniva stabilita la data del sopralluogo congiuntamente con il Custode per il giorno 03.04.2023 alle ore 11.00 ed il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad estrarre copia degli atti telematicamente a mezzo Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia in data 17.03.2023 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali le visure catastali e nelle date 01,12 e 23.03.2023 e 16,18.04.2023 ed all' A.E. Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Pubblicità Immobiliare le trascrizioni ed iscrizioni riguardanti i beni in data 17.04.2023.



In data 17.04.2023 il sottoscritto C.T.U. richiedeva a mezzo protocollo comunale al Responsabile dell'Ufficio Tecnico un certificato con l'indicazione di eventuali vincoli esistenti e copia di eventuali titoli abilitativi quali licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, D.I.A. o concessioni in sanatoria dell'immobile, in data 11.05.2023 veniva rilasciata la documentazione richiesta.

In data 17.04.2023 richiedeva a mezzo protocollo comunale al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile un certificato di residenza ed uno stato di famiglia, in data 19.04.2023 ritirava parte della documentazione richiesta.

In data 17.04.2023 richiedeva a mezzo protocollo comunale al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile di Esperia (FR) un certificato estratto di matrimonio, in data 20.04.2023 ritirava la documentazione richiesta.

In data 03.04.2023 alle ore 11.00 il sottoscritto C.T.U. si recava congiuntamente al Custode presso gli immobili in Pontecorvo nella Frazione di S. Oliva alla Via C.da S. Oliva, 62, alla presenza dei debitori per dare inizio alle operazioni peritali, procedendo ad un rilievo visivo e fotografico e alla ricognizione dello stato dei luoghi ed al rilievo metrico di parte degli immobili in modo da verificare le misure e le planimetrie catastali.

Dai sopralluoghi si è riscontrato che il bene è porzione di un fabbricato è a triplice livello con copertura a tetto e corte piccola esterna a piano primo sottostrada.

Allo stato attuale l'appartamento a piano terra si trova completamente rifinito, difforme dai titoli abilitativi urbanistici, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e scala per accesso alla cantina e ripostiglio posti a piano primo sottostrada dove è presente una piccola corte ha una superficie lorda di mq 133.43 ed una superficie netta di mq 108.50; L'accesso avviene dalla particella 31 di proprietà del Comune di Pontecorvo che risulta pavimentata e parzialmente coperta ed è protetta esternamente da recinzione in muratura e metallo con cancello pedonale anch'esso in metallo.

Esternamente l'appartamento si presenta parzialmente intonacato.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato protetti esternamente da persiane in parte in alluminio ed in parte in ferro, gli infissi interni dell'appartamento sono in legno tamburato, i pavimenti interni sono in ceramica così come le scale per l'accesso alla cantina.

Gli infissi esterni della cantina e del ripostiglio a piano primo sottostrada sono in ferro, i pavimenti in battuto di cemento, gli intonaci sono al grezzo privi di rifiniture.

In data 14.04.2023 alle ore 14.30 il sottoscritto C.T.U. a seguito di comunicazione a mezzo telefonico in data 11.04.2023 come concordato nel verbale del primo sopralluogo, si recava presso gli immobili per il prosieguo delle operazioni peritali completando i rilievi metrici e fotografici dei beni riscontrando delle variazioni rispetto alla planimetria catastale in atti e che attualmente la strada ha una diversa toponomastica rispetto all'atto di pignoramento e precisamente in via Contrada S. Oliva, 62 anziché via Fontana, 62. Terminate temporaneamente le operazioni peritali, riservandosi ulteriori accessi da comunicare al debitore a mezzo telefonico veniva redatto un verbale dal sottoscritto C.T.U. firmato dai debitori.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Cantina ubicata nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Contrada Sant'Oliva, 62, all'esterno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede dalla scala interna all'appartamento oggetto di pignoramento, è parte di un fabbricato ed è posta a piano primo sottostrada ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 71 e P.la 30 sub 8, Zona Cens. 2, Categoria: C/2, Classe: 10, Cons.: 15 mq, Sup. Catast.: Tot. 19 mq, Rendita: € 37,96 di proprietà dei Sigg. ****



Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene pignorato è a triplice livello di cui due fuori terra, con piccola area esterna pertinenziale a primo piano sottostrada su un lato dello stesso prospiciente la cantina ed il ripostiglio ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situata la cantina, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Fontana, 62 così come risulta dall'atto di pignoramento ma dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 12.04.2023 risulta ubicato in Via Contrada Sant'Oliva e dal certificato di residenza rilasciato in data 19.04.2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontecorvo risulta ubicato in Via Contrada Sant'Oliva, 62 per cui nelle variazioni catastali si è provveduto a regolarizzarla indicando la corretta toponomastica. Successivamente all'accettazione dell'incarico con giuramento fuori udienza del 13.03.2023 veniva stabilita la data del sopralluogo congiuntamente con il Custode per il giorno 03.04.2023 alle ore 11.00 ed il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad estrarre copia degli atti telematicamente a mezzo Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia in data 17.03.2023 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali le visure catastali e nelle date 01, 12 e 23.03.2023 e 16, 18.04.2023 ed all' A.E. Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Pubblicità Immobiliare le trascrizioni ed iscrizioni riguardanti i beni in data 17.04.2023. In data 03.04.2023 alle ore 11.00 il sottoscritto C.T.U. si recava congiuntamente al Custode presso gli immobili in Pontecorvo nella Frazione di S. Oliva alla Via C. da S. Oliva, 62, alla presenza dei debitori per dare inizio alle operazioni peritali, procedendo ad un rilievo visivo e fotografico e alla ricognizione dello stato dei luoghi ed al rilievo metrico di parte degli immobili in modo da verificare le misure e le planimetrie catastali. Dai sopralluoghi si è riscontrato che il bene è porzione di un fabbricato è a triplice livello con copertura a tetto e corte piccola esterna a piano primo sottostrada. Allo stato attuale la cantina a piano primo sottostrada si trova rifinito allo stato grezzo, l'accesso avviene dall'interno dell'abitazione degli stessi debitori dove è presente una piccola corte, ha una superficie lorda di mq 19.50 ed una superficie netta di mq 15.23. Esternamente la cantina si presenta parzialmente intonacata, gli infissi esterni sono in ferro, i pavimenti in battuto di cemento, gli intonaci sono al grezzo privi di rifiniture.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante del certificato catastale, che si produce in allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante del certificato catastale, che si produce in allegato alla presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 21/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 14/36)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 21/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 14/36)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In seguito dell'ispezione ipotecaria dei titoli di provenienza scaricati telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Frosinone – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato la non rispondenza tra i diritti di proprietà acquistati dagli esecutati con l'atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 13/06/2005 a firma del Notaio Fernando SCARDAMAGLIA in cui i diritti di proprietà venduti risultano essere dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 12/36, dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 8/36, dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 8/36 ma quelli ad essi pervenuti con precedenti titoli di proprietà, riportati anche nel succitato atto, rispettivamente da: Rogito Notaio R. SASSANO del 20/03/1976 trascritto a Frosinone il 12/04/1976 al n. 4875, Successione di **** Omissis **** apertasi il 18/02/1998 e trascritta a Frosinone il 03/09/2004 al n. 16425, Successione di **** Omissis **** apertasi il 02/10/2001 trascritta a Frosinone il 20/08/2003 al n. 10993 in cui la esatta somma complessiva dei diritti di proprietà risultano essere per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 15/36, per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 7/36 e per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 7/36.

A conferma, dalle visure catastali storiche si evincono le esatte intestazioni delle quote di proprietà dell'immobile e precisamente dalla visura storica del Catasto Terreni dal 02/10/2001 al 01/04/2005 ed al Catasto Fabbricati dal 07/04/2005 al 13/06/2005 che corrispondono alle quote dei succitati titoli di provenienza.

Contrariamente, con il citato Rogito a firma del Notaio F. SCARDAMAGLIA datato 13/06/2005 risulta che ai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sono stati attribuiti e posti in vendita maggiori diritti di proprietà ovvero 8/36 anziché 7/36 ciascuno e che al Sig. **** Omissis **** è stata attribuita e posta in vendita una quota



inferiore dei diritti di proprietà ovvero 12/36 anziché 15/36 pertanto il Sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile per diritti di proprietà pari a 3/36.

Per cui allo stato attuale, per le maggiori quote di diritto compravendute dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** per la vendita di cose altrui, le stesse quote di diritto sono state consolidate con l'usucapione abbreviato ai sensi dell'art. 1159 C.C., il Sig. **** Omissis **** risulta essere ancora proprietario degli immobili, contraddistinti in Catasto Fabbricati al Fg. 71 P.lla 30 sub. 7 e sub. 8, per diritti pari a 1/36 ed i Sigg. **** Omissis **** risultano proprietari per diritti pari a 35/36 complessivi e non per diritti pari a 36/36 complessivi riportati nel verbale di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 21/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 14/36)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 21/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 14/36)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In seguito dell'ispezione ipotecaria dei titoli di provenienza scaricati telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato la non rispondenza tra i diritti di proprietà acquistati dagli esecutati con l'atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 13/06/2005 a firma del Notaio Fernando SCARDAMAGLIA in cui i diritti di proprietà venduti risultano essere dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 12/36, dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 8/36, dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 8/36 ma quelli ad essi pervenuti con precedenti titoli di proprietà, riportati anche nel succitato atto, rispettivamente da: Rogito Notaio R. SASSANO del 20/03/1976 trascritto a Frosinone il 12/04/1976 al n. 4875, Successione di **** Omissis **** apertasi il 18/02/1998 e trascritta a Frosinone il 03/09/2004 al n. 16425, Successione di **** Omissis **** apertasi il 02/10/2001 trascritta a Frosinone il 20/08/2003 al n. 10993 in cui la esatta somma complessiva dei diritti di proprietà risultano essere per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 15/36, per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 7/36 e per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 7/36.

A conferma, dalle visure catastali storiche si evincono le esatte intestazioni delle quote di proprietà dell'immobile e precisamente dalla visura storica del Catasto Terreni dal 02/10/2001 al 01/04/2005 ed al Catasto Fabbricati dal 07/04/2005 al 13/06/2005 che corrispondono alle quote dei succitati titoli di provenienza.

Contrariamente, con il citato Rogito a firma del Notaio F. SCARDAMAGLIA datato 13/06/2005 risulta che ai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sono stati attribuiti e posti in vendita maggiori diritti di proprietà ovvero 8/36 anziché 7/36 ciascuno e che al Sig. **** Omissis **** è stata attribuita e posta in vendita una quota inferiore dei diritti di proprietà ovvero 12/36 anziché 15/36 pertanto il Sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile per diritti di proprietà pari a 3/36.

Per cui allo stato attuale, per le maggiori quote di diritto compravendute dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** per la vendita di cose altrui, le stesse quote di diritto sono state consolidate con l'usucapione



abbreviato ai sensi dell'art. 1159 C.C., il Sig. **** Omissis **** risulta essere ancora proprietario degli immobili, contraddistinti in Catasto Fabbricati al Fg. 71 P.lla 30 sub. 7 e sub 8, per diritti pari a 1/36 ed i Sigg. **** Omissis **** risultano proprietari per diritti pari a 35/36 complessivi e non per diritti pari a 36/36 complessivi riportati nel verbale di pignoramento.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'appartamento a piano terra confina a nord con la strada comunale, ad est con la p.lla 31, ad ovest con la p.lla 30 sub 1, a sud con la p.lla 34, salvo altri, la cantina con piccola corte confina a nord con terrapieno, ad est con la p.lla 31, ad ovest con la p.lla 30 sub 6 , a sud con la p.lla 34, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

La cantina e la piccola corte a piano primo sottostrada confinano a nord con terrapieno, ad est con la p.lla 31, ad ovest con la p.lla 30 sub 6 , a sud con la p.lla 34, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,52 mq	143,43 mq	1,00	143,43 mq	2,95 m	Terra
corte	37,06 mq	37,06 mq	0,18	6,67 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio	3,11 mq	4,54 mq	0,40	1,82 mq	1,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				151,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento con cantina e con piccola corte esterna pertinenziale, ubicato all'esterno del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva (FR) in zona collinare prettamente agricola, a cui si accede per mezzo dalla particella 31 di proprietà del Comune di Pontecorvo, che risulta pavimentata e parzialmente coperta ed è protetto esternamente da recinzione in muratura e metallo con cancello pedonale anch'esso in metallo, confinante con la strada pubblica denominata Via Contrada Sant'Oliva raggiunta dai principali servizi (luce, telefono ed acquedotto).



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,23 mq	19,50 mq	0,40	7,80 mq	2,02 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cantina, ubicata all'esterno del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva (FR) in zona collinare prettamente agricola, a cui si accede per mezzo della scala interna all'appartamento a paiano terra oggetto di ipoteca a cui la cantina è a servizio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1976 al 20/03/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 20/03/1976 al 27/10/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 27/10/1982 al 01/10/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 01/10/1984 al 18/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 18/02/1988 al 18/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 18/02/1988 al 02/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 02/10/2001 al 02/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale



		Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 02/10/2001 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.02.30
Dal 01/04/2005 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.02.30
Dal 01/04/2005 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 07/04/2005 al 13/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 13/04/2005 al 13/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 13/04/2005 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 13/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 152 tot. escl. aree scop. 148 mq Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 12/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 19 mq Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 25/05/2023 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Tot. 150mq escl. aree scop. 146 mq Rendita € 268,56 Piano T-S1



La cronistoria catastale non è correttamente coerente con gli effettivi passaggi del bene in quanto delle volture catastali sono state inserite senza riferirle all'epoca esatta degli eventi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1976 al 20/03/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 20/03/1976 al 27/10/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 27/10/1982 al 01/10/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 01/10/1984 al 18/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 18/02/1988 al 18/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 18/02/1988 al 02/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 02/10/2001 al 02/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.01.65
Dal 02/10/2001 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.02.30
Dal 01/04/2005 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 30 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.02.30
Dal 01/04/2005 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 07/04/2005 al 13/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 13/04/2005 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2



		Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 13/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 152 tot. escl. aree scop. 148 mq Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 152 tot. escl. aree scop. 148 mq Rendita € 247,90 Piano T-S1
Dal 25/05/2023 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 30, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 15 Superficie catastale 19 mq Rendita € 37,96 Piano S1

La cronistoria catastale non è correttamente coerente con gli effettivi passaggi del bene in quanto delle volture catastali sono state inserite senza riferirle all'epoca esatta degli eventi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	30	7		A3	7	6,5 vani	152 mq	268,56 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea reperita e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, a seguito della realizzazione, nell'appartamento ubicato al piano terra, di un bagno interno realizzato sul vano scala di accesso al piano primo sottostrata, di due finestre una al bagno ed un'altra nella camera da letto singola; a piano 1° sottostrada di un tramezzo che divide l'ingresso dalla scala di accesso ed una finestra e porta nella cantina per cui si necessita di una variazione catastale. Per cui si è



provveduto, in data 25.05.2023 Prot. n. FR 0041378 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento ed in ottemperanza alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/e del 2016 il bene contraddistinto con la p.lla 30 sub 2 Cat. A/3 ha dato origine a due subalterni il 7 Cat. A/3 per l'appartamento e l'8 Cat. C/2 per la Cantina.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	30	8	2	C2	10	15	19 mq	37,96 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea reperita e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, a seguito della realizzazione di una finestra e porta nella cantina per cui si è necessitato di una variazione catastale. Per cui si è provveduto, in data 25.05.2023 Prot. n. FR 0041378 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.: è stato richiesto al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile del Comune di Pontecorvo (FR) il certificato di stato di famiglia, residenza dal quale risulta che gli eseguiti sono residenti nell'immobile pignorato e che dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Esperia (FR) non risulta alcuna annotazione.

Accessibilità del bene: sussistono problemi di accessibilità al bene.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Fontana, 62 così come risulta dall'atto di pignoramento ma dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 12.04.2023 risulta ubicato in Via Contrada Sant'Oliva e dal certificato di residenza rilasciato in data 19.04.2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontecorvo risulta ubicato in Via Contrada Sant'Oliva, 62 per cui nelle variazioni catastali si è provveduto a regolarizzarla indicando la corretta toponomastica .



Si evidenzia inoltre che per quanto riportato nel capitolo "Titolarità" la quota di proprietà dei debitori risulta essere pari a 35/36 anziché 36/36.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Accessibilità del bene: sussistono problemi di accessibilità al bene. Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Fontana, 62 così come risulta dall'atto di pignoramento ma dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 12.04.2023 risulta ubicato in Via Contrada Sant'Oliva e dal certificato di residenza rilasciato in data 19.04.2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontecorvo risulta ubicato in Via Contrada Sant'Oliva, 62 per cui nelle variazioni catastali si è provveduto a regolarizzarla indicando la corretta toponomastica. Si evidenzia inoltre che per quanto riportato nel capitolo "Titolarità" la quota di proprietà dei debitori risulta essere pari a 35/36 anziché 36/36.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Non risultano patti di alcuna natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Non risultano patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Il bene pignorato, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, allo stato attuale risulta nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione, con diverse caratteristiche di rifiniture degli interni e precisamente: gli intonaci interni sono del tipo liscio, gli impianti elettrici interni agli ambienti sono eseguiti sottotraccia, l'impianto idro-sanitario dei bagni e del riscaldamento è costituito da tubazioni in rame sottotraccia ed in buono stato di manutenzione, le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione, gli infissi interni sono in legno tamburato del tipo liscio, gli infissi esterni in alluminio di colore bianco con doppi vetri protetti esternamente da persiane in alluminio e ferro, il portone è in metallo di tipo blindato rivestito in legno massello. Il bagno interno alla zona notte si trova in buono stato di manutenzione ed è stato, nel tempo oggetto di intervento di rifacimento, sulla parete esterna in corrispondenza della finestra, stante la quota seminterrata rispetto alla strada comunale, presenta macchie di umidità sulle pareti dovute ad infiltrazioni di acqua dalla strada che si manifestano in modo accentuato con distacco di intonaco all'interno degli squarci della finestra tra l'infisso in alluminio interno e le persiane soste a filo esterno della parete. Il bagno realizzato sulla scala di accesso al piano primo sottostrada presenta macchie di umidità dovute ad effetti di condensa e/o possibili infiltrazioni di acqua, nella camera da letto la tinteggiatura delle pareti presenta diffuse spellicature. La zona giorno costituita da cucina, pranzo ed ingresso, così come la camera da letto allo stato si presentano in buone condizioni di manutenzione e come il bagno sono state interessate da interventi manutentivi. Dalle tipologie e caratteristiche dei materiali riscontrate e dal loro stato d'uso si evidenzia che l'abitazione dalla sua realizzazione è stata interessata da interventi di manutenzione straordinari quali, come detto in precedenza, il rifacimento del bagno, dei pavimenti e rivestimenti della cucina,



ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione per il normale uso. Il rivestimento della scala in muratura per l'accesso al primo piano sotto strada è in ceramica dello stesso tipo dei pavimenti interni all'appartamento, l'accesso è protetto da una porta in metallo. La corte esterna (bene comune non censibile) di accesso alla cantina ed al ripostiglio è pavimentata in cemento ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Le condizioni di manutenzioni dell'appartamento sono buone, quelle del ripostiglio sono cattive.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

La cantina al primo piano sotto strada si presenta allo stato grezzo, con pavimento in cemento ed intonaci grezzi privi dello stato di rifinitura, l'impianto elettrico è a vista ed i cavi sono privi di protezioni, gli infissi sono in metallo. Le condizioni di manutenzioni della cantina sono cattive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'immobile pignorato non risulta essere inserito o costituire un contesto condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'immobile pignorato non risulta essere inserito o costituire un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli, usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli, usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'appartamento e ripostiglio a piano terra e primo sottostrada sono ubicati in un fabbricato con destinazione residenziale costituito da due piani fuori terra ed un piano primo sottostrada, ha copertura a tetto a capanna con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in muratura, i solai sono in tavelloni e travi di ferro ed in latero cemento. L'esposizione del fabbricato è nord, est, ovest e sud, esternamente si presenta in cattivo stato di manutenzione, le pareti esterne in parte sono prive di intonaco ed in parte intonacate allo stato grezzo. Le rifiniture interne dell'appartamento a piano terra oggetto di pignoramento sono le seguenti: intonaci interni del tipo liscio, la scala interna di collegamento tra il piano terra e primo piano sottostrada è in muratura rivestita in ceramica, i tramezzi divisorii interni degli ambienti sono in forati da cm 8 in foglio intonacato in ambo i lati, l'impianto elettrico interno agli ambienti è eseguito sottotraccia con conduttori in parte sfilabili privi di certificazione, l'impianto idro-sanitario del bagno, cucina e del riscaldamento è costituito da tubazioni



in rame sottotraccia anche essi privi di certificazione ed in buono stato di manutenzione con termosifoni in alluminio preverniciato; le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione con battiscopa anch'essi in ceramica, così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni ed in buone condizioni d'uso, gli infissi interni sono in legno tamburato, il portone in ferro del tipo blindato, gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco in buone condizioni con vetri doppi protetti esternamente da persiane in alluminio ed in ferro. L'esposizione del bene è nord, est, sud e ovest e l'altezza è di ml 2.95. Le rifiniture interne del ripostiglio a piano primo sottostrada oggetto di pignoramento sono le seguenti: intonaco allo stato grezzo privo di rifiniture, pavimenti in battuto di cemento, infisso esterno in legno. L'esposizione del locale è sud e l'altezza media è di ml 1.80. La corte esterna è pavimentata con battuto di cemento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

La cantina a piano primo sottostrada è ubicata in un fabbricato con destinazione residenziale costituito da due piani fuori terra ed un piano primo sottostrada, ha copertura a tetto a capanna con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in muratura, i solai sono in tavelloni e travi di ferro ed in latero cemento. L'esposizione del fabbricato è nord, est, ovest e sud, esternamente si presenta in cattivo stato di manutenzione, le pareti esterne in parte sono prive di intonaco ed in parte intonacate allo stato grezzo.

Le rifiniture interne della cantina a piano primo sottostrada oggetto di pignoramento sono le seguenti: intonaco allo stato grezzo privo di rifiniture, pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico con cavi a vista, infissi esterni in ferro. L'esposizione dei locali è sud e l'altezza è di ml 2.02.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'immobile risulta occupato dai debitori come risulta dal "Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia"

Stante la residenza dei debitori nell'immobile oggetto della presente esecuzione non risultano contratti di locazione né lo stesso si configura come seconda casa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'immobile risulta occupato dai debitori come risulta dal "Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia"

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1976 al 20/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele SASSANO	20/03/1976	1499	105
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/04/1976	-	4857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	01/04/1976	932			
Dal 20/08/2003 al 03/09/2004	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro Cassino	19/12/2002	93	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/08/2003	15454	10993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	19/12/2002	93	21		
Dal 03/09/2004 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Cassino	18/08/1998	23	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/09/2004	26035	16425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	18/08/1998	23	336		
Dal 16/06/2005 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali onerosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fernando SCARDAMAGLIA	13/06/2005	79112	22951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	16/06/2005	14144	85518		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	15/06/2005	85	1T

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.

In seguito dell'ispezione ipotecaria dei titoli di provenienza scaricati telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato la non rispondenza tra i diritti di proprietà acquistati dagli esecutati con l'atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 13/06/2005 a firma del Notaio Fernando SCARDAMAGLIA in cui i diritti di proprietà venduti risultano essere dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 12/36, dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 8/36, dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 8/36 ma quelli ad essi pervenuti con precedenti titoli di proprietà, riportati anche nel succitato atto, rispettivamente da: Rogito Notaio R. SASSANO del 20/03/1976 trascritto a Frosinone il 12/04/1976 al n. 4875, Successione di **** Omissis **** apertasi il 18/02/1998 e trascritta a Frosinone il 03/09/2004 al n. 16425, Successione di **** Omissis **** apertasi il 02/10/2001 trascritta a Frosinone il 20/08/2003 al n. 10993 in cui la esatta somma complessiva dei diritti di proprietà risultano essere per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 15/36, per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 7/36 e per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 7/36.

A conferma, dalle visure catastali storiche si evincono le esatte intestazioni delle quote di proprietà dell'immobile e precisamente dalla visura storica del Catasto Terreni dal 02/10/2001 al 01/04/2005 ed al Catasto Fabbricati dal 07/04/2005 al 13/06/2005 che corrispondono alle quote dei succitati titoli di provenienza.

Contrariamente, con il citato Rogito a firma del Notaio F. SCARDAMAGLIA datato 13/06/2005 risulta che ai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sono stati attribuiti e posti in vendita maggiori diritti di proprietà ovvero 8/36 anziché 7/36 ciascuno e che al Sig. **** Omissis **** è stata attribuita e posta in vendita una quota inferiore dei diritti di proprietà ovvero 12/36 anziché 15/36 pertanto il Sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile per diritti di proprietà pari a 3/36.

Per cui allo stato attuale, per le maggiori quote di diritto compravendute dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** per la vendita di cose altrui, le stesse quote di diritto sono state consolidate con l'usucapione abbreviato ai sensi dell'art. 1159 C.C., il Sig. **** Omissis **** risulta essere ancora proprietario degli immobili, contraddistinto in Catasto Fabbricati al Fg. 71 P.lla 30 sub. 7 e sub. 8, per diritti pari a 1/36 ed i Sigg. **** Omissis **** risultano proprietari per 35/36 complessivi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1976 al 20/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Raffaele SASSANO	20/03/1976	1499	105
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/04/1976	-	4857
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	01/04/1976	932	
Dal 20/08/2003 al 03/09/2004	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro Cassino	19/12/2002	93	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/08/2003	15454	10993
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	19/12/2002	93	21
Dal 03/09/2003 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Cassino	18/08/1998	23	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/09/2004	26035	16425
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	18/08/1998	23	336
Dal 16/06/2005 al 17/04/2023	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali onerosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fernando SCARDAMAGLIA	13/06/2005	79112	22951
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/06/2005	14144	85518
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	15/06/2005	85	1T



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.

In seguito dell'ispezione ipotecaria dei titoli di provenienza scaricati telematicamente dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato la non rispondenza tra i diritti di proprietà acquistati dagli esecutati con l'atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 13/06/2005 a firma del Notaio Fernando SCARDAMAGLIA in cui i diritti di proprietà venduti risultano essere dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 12/36, dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 8/36, dal Sig. **** Omissis **** diritti pari a 8/36 ma quelli ad essi pervenuti con precedenti titoli di proprietà, riportati anche nel succitato atto, rispettivamente da: Rogito Notaio R. SASSANO del 20/03/1976 trascritto a Frosinone il 12/04/1976 al n. 4875, Successione di **** Omissis **** apertasi il 18/02/1998 e trascritta a Frosinone il 03/09/2004 al n. 16425, Successione di **** Omissis **** apertasi il 02/10/2001 trascritta a Frosinone il 20/08/2003 al n. 10993 in cui la esatta somma complessiva dei diritti di proprietà risultano essere per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 15/36, per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 7/36 e per il Sig. **** Omissis **** diritti di proprietà pari a 7/36.

A conferma, dalle visure catastali storiche si evincono le esatte intestazioni delle quote di proprietà dell'immobile e precisamente dalla visura storica del Catasto Terreni dal 02/10/2001 al 01/04/2005 ed al Catasto Fabbricati dal 07/04/2005 al 13/06/2005 che corrispondono alle quote dei succitati titoli di provenienza.

Contrariamente, con il citato Rogito a firma del Notaio F. SCARDAMAGLIA datato 13/06/2005 risulta che ai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sono stati attribuiti e posti in vendita maggiori diritti di proprietà ovvero 8/36 anziché 7/36 ciascuno e che al Sig. **** Omissis **** è stata attribuita e posta in vendita una quota inferiore dei diritti di proprietà ovvero 12/36 anziché 15/36 pertanto il Sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile per diritti di proprietà pari a 3/36.

Per cui allo stato attuale, per le maggiori quote di diritto compravendute dai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** per la vendita di cose altrui, le stesse quote di diritto sono state consolidate con l'usucapione abbreviato ai sensi dell'art. 1159 C.C., il Sig. **** Omissis **** risulta essere ancora proprietario degli immobili, contraddistinti in Catasto Fabbricati al Fg. 71 P.lla 30 sub. 7 e sub. 8, per diritti pari a 1/36 ed i Sigg. **** Omissis **** risultano proprietari per diritti pari a 35/36 complessivi e non per diritti pari a 36/36 complessivi riportati nel verbale di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 27/03/2008
Reg. gen. 6834 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.000,00
Interessi: € 112.000,00
Rogante: Notaio Guido FERRARA
Data: 20/03/2008
N° repertorio: 32997
N° raccolta: 5447

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 05/07/2022
Reg. gen. 12378 - Reg. part. 9912
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica Pignoramento Immobile**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21180 - Reg. part. 16911
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Contestualmente, corrispondere per le Trasc. Contro n. 9912 R.P. e n. 16911 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00+ € 35,00 taxa ipotecaria, € 200,00 + e 200,00 imposte ipotecarie ed € 59,00 + € 59,00 imposte di bollo.

Il tutto per complessivi € 588,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 1144 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.



Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegate alla presente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 27/03/2008
Reg. gen. 6834 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.000,00
Interessi: € 112.000,00
Rogante: Notaio Guido FERRARA
Data: 20/03/2008
N° repertorio: 32997
N° raccolta: 5447

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 05/07/2022
Reg. gen. 12378 - Reg. part. 9912
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica Pignoramento Immobile**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21180 - Reg. part. 16911
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Contestualmente, corrispondere per le Trasc. Contro n. 9912 R.P. e n. 16911 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00+ € 35,00 taxa ipotecaria, € 200,00 + e 200,00 imposte ipotecarie ed € 59,00 + € 59,00 imposte di bollo. Il tutto per complessivi € 588,00. Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 1144 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegare alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento contraddistinto al fg.71 p.la 30 sub 7 ricade nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo in Zona "V - Fasce laterali delle sedi stradali", zona omogenea a se stante con propri indici e destinazioni specifiche in cui non è ammessa la residenzialità, limitrofa alla Zona "E2 - Aree agricole irrigue" della Frazione di S. Oliva, il fabbricato è stato costruito prima del 1967, ampliato nel 1977 prima dell'entrata in vigore del P.R.G. avvenuta in data 06.12.1977 e pertanto la destinazione d'uso dell'immobile è legittimata. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A nel Paesaggio Agrario di Valore e nella fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua e nella Tav. B in aree urbanizzate del P.T.P.R. e nella fascia c) protezione dei fumi, torrenti, corsi d'acqua.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'immobile in cui è ubicato la cantina contraddistinta al fg.71 p.la 30 sub 8 ricade nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo in Zona "V - Fasce laterali delle sedi stradali", zona omogenea a se stante con propri indici e destinazioni specifiche in cui non è ammessa la residenzialità, limitrofa alla Zona "E2 - Aree agricole irrigue" della Frazione di S. Oliva, il fabbricato è stato costruito prima del 1967, ampliato nel 1977 prima dell'entrata in vigore del P.R.G. avvenuta in data 06.12.1977 e pertanto la destinazione d'uso dell'immobile è legittimata. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A nel Paesaggio Agrario di Valore e nella fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua e nella Tav. B in aree urbanizzate del P.T.P.R. e nella fascia c) protezione dei fumi, torrenti, corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



La costruzione dell'immobile in cui è ubicato l'appartamento è antecedente al 01/09/1967 e con C.E. datata 29.07.1977 lo stesso è stato ampliato con la costruzione di un vano e ne è stata variata la destinazione d'uso. Dall'accesso agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Pontecorvo in data 11.05.2023 risultano sull'immobile in cui è ubicato l'appartamento pignorato, rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 32 del 29.07.1977 con relativi elaborati;
- C.E. n. 1047 del 12.08.1988 con relativi elaborati.

Da quanto si è potuto accertare, sull'immobile non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

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.

A seguito di attenta disamina dello stato di fatto con la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali e dell'U.T.C. del Comune di Pontecorvo sono emerse le seguenti difformità:

- rispetto alla planimetria catastale nell'appartamento la realizzazione del bagno a quota rialzata sopra la rampa delle scale per l'accesso esterno al piano S1 e la realizzazione di due finestre una nel bagno e l'altra nella cameretta;

- rispetto agli elaborati progettuali di cui alla C.E. n. 1047 del 12.08.1988 il piano terra è riportato senza la destinazione interna degli ambienti e per l'intera superficie del piano ed è costituito da un'unica unità immobiliare. Allo stato attuale il piano terra risulta costituito da n. 2 unità immobiliari residenziali; tale modifica con diversa distribuzione degli spazi interni e della chiusura di un'apertura con portoncino blindato che oggi costituisce l'accesso all'appartamento, risulta effettuata in assenza di titoli abilitativi. Nell'elaborato grafico sono presenti le finestre dei due ambienti non riportate nella planimetria catastale. Per le difformità catastali si necessita, della presentazione di una denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, con procedura Docfa, per l'aggiornamento della planimetria dell'appartamento al foglio 71, mappale 30 sub 2, per cui, in data 25.05.2023 con Prot. n. FR 0041378 si è provveduto ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto, utile all'emissione del decreto di trasferimento e nell'ottemperare alla Circolare n. 2/e dell'Agenzia delle Entrate del 2016 che ha generato due subalterni e precisamente il n. 7 per l'abitazione ed il sub 8 per la cantina.

Per le difformità Urbanistiche si relaziona quanto segue:

-relativamente alla difformità dovuta al frazionamento delle unità abitative, verificata la sanabilità ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, la stessa non risulta sanabile in quanto le N.T.A. del P.R.G. sia per la Zona "V - Fasce laterali delle sedi stradali" e sia per la limitrofa Zona "E2 - Aree agricole irrigue", in cui ricade la Zona "V", vigenti al momento della realizzazione dell'abuso commesso, che stante alla documentazione reperita risulta compiuto tra l'anno 1988 ed il 07.04.2005 (data della presentazione in Catasto della variazione



da fabbricato rurale a fabbricato per civile abitazione e prima della data dell'atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso avvenuta il 13.06.2005), non consentono il frazionamento delle unità abitative perché realizzato successivamente alla data del 06.12.1977 di entrata in vigore del P.R.G. così come successivamente confermato con l'entrata in vigore della L. R. Lazio n. 38 del 22.12.1999 "Norme sul governo del territorio" per cui l'immobile non si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del citato articolo 46 sia perché non si verifica la "doppia conformità" di cui all'art. 36 del predetto D.P.R. sia perché e non ricorrono le condizioni per avvalersi del disposto dell'art 40, L. 28 febbraio 1985 n. 47, essendo le ragioni del credito successive alla data del 02/10/2003 (entrata in vigore del D.L. 30/09/2003, n.269, c.d. terzo condono edilizio) e nemmeno la vigente legge Regione Lazio n. 38 del 22.12.1999 con all'art. 55 c. 4 che preclude ai soggetti che non sono nelle condizioni previste dal comma 4 (imprenditore agricolo, di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP) e della presenza di un'azienda agricola in possesso dei requisiti indicati nello stesso comma 4, punti a) e b) (qualità di proprietario o affittuario da parte dell'imprenditore e possesso di specifici requisiti e del fascicolo aziendale previsti dalla normativa di settore) gli interventi di frazionamento o accorpamento che rientrano nella manutenzione straordinaria, di cui al dell'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/1999 come chiarito dalla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Legislativa e Conferenza di Servizi con il parere REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.U.0936417.02-11-2020.

Pertanto in tutti e due i casi delle destinazioni urbanistiche ("V- Fasce laterali delle sedi stradali" e "E2-Aree agricole irrigue"), nonché dalla L. R. Lazio n. 38 del 22.12.1999 è dimostrata senza ombra di dubbio l'impossibilità di frazionare l'immobile in più unità residenziali.

Accertato quindi che l'immobile dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova in quanto l'abuso non è sanabile ed il ripristino dello stato dei luoghi non è possibile in quanto con la demolizione della tramezzatura che divide le due proprietà si effettuerebbe una commistione tra le diverse proprietà che renderebbe di fatto inutilizzabile il bene oggetto di pignoramento per cui ritiene opportuno, considerato che l'aggiudicatario acquistando l'immobile nello stato di fatto in cui si trova non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti inter vivos ma esclusivamente mediante disposizione mortis causa, apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento.

Pertanto, si ritiene necessario decurtare il valore di stima del bene, a causa della sua insanabilità.

Tale decurtazione è stimabile in € 18.000,00 che verrà detratta dalla stima finale.

Inoltre, per la diversa disposizione degli ambienti interni si necessita, verificata la sanabilità ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, la regolarizzazione al Comune di Pontecorvo per le variazioni degli ambienti interni (con la realizzazione del bagno), con una C.I.L.A. la cui sanzione è di € 1.500,00 per interventi realizzati (art. 37 comm. 4 del D.P.R. n. 380/2001) e in € 1.015,00 comprensivi di IVA per redazione elaborati grafici ed eventuali spese, spese di circa € 250,00 a titolo di diritti di segreteria del Comune di Pontecorvo il tutto per complessivi € 2.765,00 e contributi previdenziali e assistenziali che verrà detratto dalla stima finale.

Totale costo detrazioni € 20.765,00 che verrà detratto dalla stima finale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di attenta disamina dello stato di fatto con la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e dell'U.T.C. del Comune di Pontecorvo si è riscontrato che nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 32 del 29/07/1977 la cantina benchè non riportata, sono riportati i muri di ingombro che ne confermano la presenza, così come nell'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 1047 del 12/08/1988



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le C.E. su menzionate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche simili 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 dell'anno 2022).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto non soggetto ad I.V.A.:



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62
Appartamento ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Contrada Sant'Oliva, 62, all'esterno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una particella di proprietà del Comune di Pontecorvo, è parte di un fabbricato ed è posto a piano terra con ripostiglio e piccola corte a primo piano sottostrada ed è contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 71 e P.lla 30 sub 7, Zona Cens. 2, Categoria: A/3, Classe: 7, Cons.: 6,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 150 mq, totale escluso aree scoperte 146 mq Rendita: € 268,56 di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene pignorato è a triplice livello di cui due fuori terra, con piccola area esterna pertinenziale a primo piano sottostrada su un lato dello stesso prospiciente la cantina ed il ripostiglio ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situato l'appartamento, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 30, Sub. 7, Categoria A3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (35/36).
Valore di stima del bene: € 88.620,00.
Non è necessaria la formazione dei lotti in quanto trattasi di unico bene.
Alla luce del metodo di stima utilizzato e di seguito riportato, considerate le caratteristiche costruttive, le modalità di accesso, lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti si determina un valore di 600,00 €/mq.
Premesso quanto su riportato, al valore di stima della quota posta in vendita di € 88.620,00 spettante ai debitori pari a 35/36, va detratto l'importo di € 20.765,00 per la decurtazione e per la sanatoria al Comune di Pontecorvo delle difformità in precedenza definite, per cui il un valore finale di stima è pari ad € 67.855,00.
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62
Cantina ubicata nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Contrada Sant'Oliva, 62, all'esterno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede dalla scala interna all'appartamento oggetto di pignoramento, è parte di un fabbricato ed è posta a piano primo sottostrada ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 71 e P.lla 30 sub 8, Zona Cens. 2, Categoria: C/2, Classe: 10, Cons.: 15 mq, Sup. Catast.: Tot. 19 mq, Rendita: € 37,96 di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene pignorato è a triplice livello di cui due fuori terra, con piccola area esterna pertinenziale a primo piano sottostrada su un lato dello stesso prospiciente la cantina ed il ripostiglio ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situata la cantina, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 30, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (35/36).
Valore di stima del bene: € 3.791,67.
Non è necessaria la formazione dei lotti in quanto trattasi di unico bene.
Alla luce del metodo di stima utilizzato e di seguito riportato, considerate le caratteristiche costruttive, le modalità di accesso, lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti si determina un valore di 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	151,92 mq	600,00 €/mq	€ 91.152,00	9722222,00%	€ 88.620,00
Bene N° 2 - Cantina Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62	7,80 mq	500,00 €/mq	€ 3.900,00	9722222,00%	€ 3.791,67
Valore di stima:					€ 92.411,67

Valore di stima: € 92.411,67

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione per insanabilità frazionamento unità immobiliare	18000,00	€
Sanatoria diversa distribuzione interna appartamento	2765,00	€

Valore finale di stima: € 71.646,67

Per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetti di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e delle quali si conosce con certezza il valore di mercato. Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, l'accesso, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili, previo sopralluoghi avvenuti nelle date 03.04.2023 e 14.04.2023 con successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica e presso l'O.M.I.. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante. Da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati, si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato oscillante tra gli 500,00 €/mq ed i 700,00 €/mq di immobile. D'altro canto la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate propone per il Comune di Pontecorvo (FR) dove è ubicato l'immobile (zona Suburbana/Sant'Oliva), per le ville e villini un valore di mercato oscillante tra un minimo di 405,00 €/mq ed un massimo di 530,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del secondo semestre dell'anno 2022, inoltre si è tenuto in conto il particolare periodo storico e la perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare.

Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, le modalità di accesso, lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti si determina un valore di 600,00 €/mq per l'abitazione ed un valore



di 500,00 €/mq per la cantina.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto relazionato nel capitolo "Titolarietà" con il Rogito a firma del Notaio F. SCARDAMAGLIA datato 13/06/2005 risulta che ai Sigg. **** Omissis **** sono stati attribuiti e posti in vendita maggiori diritti di proprietà ovvero 8/36 anziché 7/36 ciascuno e che al Sig. **** Omissis **** è stata attribuita e posta in vendita una quota inferiore dei diritti di proprietà ovvero 12/36 anziché 15/36 pertanto il Sig. **** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile per diritti di proprietà pari a 3/36. Per cui allo stato attuale, per le maggiori quote di diritto compravendute dai Sigg. **** Omissis **** per la vendita di cose altrui, le stesse quote di diritto sono state consolidate con l'usucapione abbreviato ai sensi dell'art. 1159 C.C., il Sig. **** Omissis **** risulta essere ancora proprietario degli immobili, contraddistinti in Catasto Fabbricati al Fg. 71 P.lla 30 sub. 7 e 8, per diritti pari a 1/36 ed i Sigg. **** Omissis **** risultano proprietari per diritti pari a 35/36 complessivi e non per diritti pari a 36/36 complessivi riportati nel verbale di pignoramento.

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.

Pontecorvo, li 31/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bastoni Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1 - Verbale di sopralluogo n. 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 2 - Documentazione anagrafica dei Comuni di Pontecorvo ed Esperia
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 3 - Documentazione tecnica del Comune di Pontecorvo
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 4 - Visure catastali storiche, stralcio di mappa e planimetrie dei beni
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 5 - Visure ipocatastali e atto di provenienza dei beni
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6 - Rilievi planimetri dello stato di fatto dei beni
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. 7 - Variazione catastale dei beni
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 8 - Rilievo fotografico dei Beni



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62
Appartamento ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Contrada Sant'Oliva, 62, all'esterno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una particella di proprietà del Comune di Pontecorvo, è parte di un fabbricato ed è posto a piano terra con ripostiglio e piccola corte a primo piano sottostrada ed è contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 71 e P.lla 30 sub 7, Zona Cens. 2, Categoria: A/3, Classe: 7, Cons.: 6,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 150 mq, totale escluso aree scoperte 146 mq Rendita: € 268,56 di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene pignorato è a triplice livello di cui due fuori terra, con piccola area esterna pertinenziale a primo piano sottostrada su un lato dello stesso prospiciente la cantina ed il ripostiglio ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situato l'appartamento, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 30, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (35/36) Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è ubicato l'appartamento contraddistinto al fg.71 p.la 30 sub 7 ricade nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo in Zona "V - Fasce laterali delle sedi stradali", zona omogenea a se stante con propri indici e destinazioni specifiche in cui non è ammessa la residenzialità, limitrofa alla Zona "E2 - Aree agricole irrigue" della Frazione di S. Oliva, il fabbricato è stato costruito prima del 1967, ampliato nel 1977 prima dell'entrata in vigore del P.R.G. avvenuta in data 06.12.1977 e pertanto la destinazione d'uso dell'immobile è legittimata. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A nel Paesaggio Agrario di Valore e nella fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua e nella Tav. B in aree urbanizzate del P.T.P.R. e nella fascia c) protezione dei fumi, torrenti, corsi d'acqua.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62
Cantina ubicata nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Contrada Sant'Oliva, 62, all'esterno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede dalla scala interna all'appartamento oggetto di pignoramento, è parte di un fabbricato ed è posta a piano primo sottostrada ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 71 e P.lla 30 sub 8, Zona Cens. 2, Categoria: C/2, Classe: 10, Cons.: 15 mq, Sup. Catast.: Tot. 19 mq, Rendita: € 37,96 di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene pignorato è a triplice livello di cui due fuori terra, con piccola area esterna pertinenziale a primo piano sottostrada su un lato dello stesso prospiciente la cantina ed il ripostiglio ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situata la cantina, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 30, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (35/36) Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è ubicata la cantina contraddistinta al fg.71 p.la 30 sub 8 ricade nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo in Zona "V - Fasce laterali delle sedi stradali", zona omogenea a se stante con propri indici e destinazioni specifiche in cui non è ammessa la residenzialità, limitrofa alla Zona "E2 - Aree agricole irrigue" della Frazione di S. Oliva, il fabbricato è stato costruito prima del 1967, ampliato nel 1977 prima dell'entrata in vigore del P.R.G. avvenuta in data 06.12.1977 e pertanto la destinazione d'uso dell'immobile è legittimata. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A nel Paesaggio Agrario di Valore e nella fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua e nella Tav. B in aree urbanizzate del P.T.P.R. e nella fascia c) protezione dei fumi, torrenti, corsi d'acqua.



Prezzo base d'asta: € 71.646,67



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.646,67

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	35/36
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 30, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	151,92 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene pignorato, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, allo stato attuale risulta nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione, con diverse caratteristiche di rifiniture degli interni e precisamente: gli intonaci interni sono del tipo liscio, gli impianti elettrici interni agli ambienti sono eseguiti sottotraccia, l'impianto idro-sanitario dei bagni e del riscaldamento è costituito da tubazioni in rame sottotraccia ed in buono stato di manutenzione, le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione, gli infissi interni sono in legno tamburato del tipo liscio, gli infissi esterni in alluminio di colore bianco con doppi vetri protetti esternamente da persiane in alluminio e ferro, il portone è in metallo di tipo blindato rivestito in legno massello. Il bagno interno alla zona notte si trova in buono stato di manutenzione ed è stato, nel tempo oggetto di intervento di rifacimento, sulla parete esterna in corrispondenza della finestra, stante la quota seminterrata rispetto alla strada comunale, presenta macchie di umidità sulle pareti dovute ad infiltrazioni di acqua dalla strada che si manifestano in modo accentuato con distacco di intonaco all'interno degli squarci della finestra tra l'infisso in alluminio interno e le persiane soste a filo esterno della parete. Il bagno realizzato sulla scala di accesso al piano primo sottostrada presenta macchie di umidità dovute ad effetti di condensa e/o possibili infiltrazioni di acqua, nella camera da letto la tinteggiatura delle pareti presenta diffuse spaccature. La zona giorno costituita da cucina, pranzo ed ingresso, così come la camera da letto allo stato si presentano in buone condizioni di manutenzione e come il bagno sono state interessate da interventi manutentivi. Dalle tipologie e caratteristiche dei materiali riscontrate e dal loro stato d'uso si evidenzia che l'abitazione dalla sua realizzazione è stata interessata da interventi di manutenzione straordinari quali, come detto in precedenza, il rifacimento del bagno, dei pavimenti e rivestimenti della cucina, ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione per il normale uso. Il rivestimento della scala in muratura per l'accesso al primo piano sotto strada è in ceramica dello stesso tipo dei pavimenti interni all'appartamento, l'accesso è protetto da una porta in metallo. La corte esterna (bene comune non censibile) di accesso alla cantina ed al ripostiglio è pavimentata in cemento ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Le condizioni di manutenzioni dell'appartamento sono buone, quelle del ripostiglio sono cattive.</p>		
Descrizione:	<p>Appartamento ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Contrada Sant'Oliva, 62, all'esterno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una particella di proprietà del Comune di Pontecorvo, è parte di un fabbricato ed è posto a piano terra con ripostiglio e piccola corte a primo piano sottostrada ed è contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 71 e P.lla 30 sub 7, Zona Cens. 2, Categoria: A/3, Classe: 7, Cons.: 6,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 150 mq, totale escluso aree scoperte 146 mq Rendita: € 268,56 di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene pignorato è a triplice livello di cui due fuori terra, con piccola area esterna pertinenziale a primo piano sottostrada su un lato dello stesso prospiciente la cantina ed il ripostiglio ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situato l'appartamento, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori come risulta dal "Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia"		

Bene N° 2 - Cantina



Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Contrada Sant'Oliva, 62		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	35/36
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 30, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	7,80 mq
Stato conservativo:	La cantina al primo piano sotto strada si presenta allo stato grezzo, con pavimento in cemento ed intonaci grezzi privi dello stato di rifinitura, l'impianto elettrico è a vista ed i cavi sono privi di protezioni, gli infissi sono in metallo. Le condizioni di manutenzioni della cantina sono cattive.		
Descrizione:	Cantina ubicata nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Contrada Sant'Oliva, 62, all'esterno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Sant'Oliva in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede dalla scala interna all'appartamento oggetto di pignoramento, è parte di un fabbricato ed è posta a piano primo sottostada ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 71 e P.lla 30 sub 8, Zona Cens. 2, Categoria: C/2, Classe: 10, Cons.: 15 mq, Sup. Catast.: Tot. 19 mq, Rendita: € 37,96 di proprietà dei Sigg. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene pignorato è a triplice livello di cui due fuori terra, con piccola area esterna pertinenziale a primo piano sottostada su un lato dello stesso prospiciente la cantina ed il ripostiglio ed è servito da servizi (acquedotto ed enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto ed enel). L'area in cui è situata la cantina, stante l'ubicazione in un contesto agricolo, è priva di servizi e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori come risulta dal "Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia"		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 27/03/2008
Reg. gen. 6834 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.000,00
Interessi: € 112.000,00
Rogante: Notaio Guido FERRARA
Data: 20/03/2008
N° repertorio: 32997
N° raccolta: 5447

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 05/07/2022
Reg. gen. 12378 - Reg. part. 9912
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica Pignoramento Immobile**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21180 - Reg. part. 16911
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PONTECORVO (FR) - CONTRADA SANT'OLIVA, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 27/03/2008
Reg. gen. 6834 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 224.000,00



A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.000,00
Interessi: € 112.000,00
Rogante: Notaio Guido FERRARA
Data: 20/03/2008
N° repertorio: 32997
N° raccolta: 5447

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Frosinone il 05/07/2022
Reg. gen. 12378 - Reg. part. 9912
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica Pignoramento Immobile**
Trascritto a Frosinone il 24/11/2022
Reg. gen. 21180 - Reg. part. 16911
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

