

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Raia Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Lotto 1.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Lotto 2 .....	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini.....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali .....	23
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Lotto 3 .....	28

Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567 .....	29
Titolarità .....	29
Confini .....	30
Consistenza .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	30
Dati Catastali .....	31
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	35
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>36</b>
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567 .....	37
Titolarità .....	37
Confini .....	38
Consistenza .....	38
Cronistoria Dati Catastali .....	38
Dati Catastali .....	39
Precisazioni.....	39
Stato conservativo.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali .....	43
<b>Lotto 5 .....</b>	<b>44</b>
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567 .....	45
Titolarità .....	45
Confini .....	46

Consistenza .....	46
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali .....	47
Precisazioni.....	47
Stato conservativo.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione .....	48
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali .....	51
Lotto 6 .....	52
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567 .....	53
Titolarità .....	53
Confini .....	54
Cronistoria Dati Catastali .....	54
Dati Catastali .....	54
Precisazioni.....	55
Stato conservativo.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali .....	58
Lotto 7 .....	59
Descrizione.....	60
Completezza documentazione ex art. 567 .....	60
Titolarità .....	60
Confini .....	61
Consistenza .....	61
Cronistoria Dati Catastali .....	61
Dati Catastali .....	62
Precisazioni.....	62
Stato conservativo.....	62

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione .....	63
Provenienze Ventennali.....	63
Formalità pregiudizievoli.....	64
Normativa urbanistica.....	65
Regolarità edilizia.....	65
Vincoli od oneri condominiali .....	66
Lotto 8.....	67
Descrizione.....	68
Completezza documentazione ex art. 567 .....	68
Titolarità .....	68
Confini.....	69
Consistenza .....	69
Cronistoria Dati Catastali .....	69
Dati Catastali .....	70
Precisazioni.....	70
Stato conservativo.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Stato di occupazione .....	71
Provenienze Ventennali.....	71
Formalità pregiudizievoli.....	72
Normativa urbanistica.....	73
Regolarità edilizia.....	73
Vincoli od oneri condominiali .....	74
Lotto 9 .....	75
Descrizione.....	76
Completezza documentazione ex art. 567 .....	76
Titolarità .....	76
Confini.....	76
Consistenza .....	77
Cronistoria Dati Catastali .....	77
Dati Catastali .....	78
Precisazioni.....	78
Stato conservativo.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione .....	79
Provenienze Ventennali.....	79
Formalità pregiudizievoli.....	80

Normativa urbanistica.....	81
Regolarità edilizia.....	81
Vincoli od oneri condominiali .....	82
Lotto 10 .....	83
Descrizione.....	84
Completezza documentazione ex art. 567 .....	84
Titolarità .....	84
Confini .....	85
Consistenza .....	85
Cronistoria Dati Catastali .....	85
Dati Catastali .....	86
Precisazioni.....	86
Stato conservativo.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	86
Stato di occupazione .....	87
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali .....	89
Lotto 11 .....	90
Descrizione.....	91
Completezza documentazione ex art. 567 .....	91
Titolarità .....	91
Confini .....	92
Consistenza .....	92
Cronistoria Dati Catastali .....	92
Dati Catastali .....	93
Precisazioni.....	93
Stato conservativo.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Stato di occupazione .....	94
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	96
Vincoli od oneri condominiali .....	97
Lotto 12 .....	98

Descrizione.....	99
Completezza documentazione ex art. 567 .....	99
Titolarità .....	99
Confini .....	100
Consistenza .....	100
Cronistoria Dati Catastali .....	100
Dati Catastali .....	101
Precisazioni.....	101
Stato conservativo.....	101
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	101
Stato di occupazione .....	102
Provenienze Ventennali.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	103
Normativa urbanistica.....	104
Regolarità edilizia.....	104
Vincoli od oneri condominiali .....	105
<b>Lotto 13 .....</b>	<b>106</b>
Descrizione.....	107
Completezza documentazione ex art. 567 .....	107
Titolarità .....	107
Confini .....	107
Consistenza .....	108
Cronistoria Dati Catastali .....	108
Dati Catastali .....	109
Precisazioni.....	109
Stato conservativo.....	109
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	109
Stato di occupazione .....	110
Provenienze Ventennali.....	110
Formalità pregiudizievoli.....	111
Normativa urbanistica.....	112
Regolarità edilizia.....	112
Vincoli od oneri condominiali .....	113
<b>Lotto 14 .....</b>	<b>114</b>
Descrizione.....	115
Completezza documentazione ex art. 567 .....	115
Titolarità .....	115
Confini .....	115

Consistenza .....	116
Cronistoria Dati Catastali .....	116
Dati Catastali .....	117
Precisazioni.....	117
Stato conservativo.....	117
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	117
Stato di occupazione .....	118
Provenienze Ventennali.....	118
Formalità pregiudizievoli.....	119
Normativa urbanistica.....	120
Regolarità edilizia.....	120
Vincoli od oneri condominiali .....	121
Lotto 15 .....	122
Descrizione.....	123
Completezza documentazione ex art. 567 .....	123
Titolarità .....	123
Confini.....	124
Consistenza.....	124
Cronistoria Dati Catastali .....	124
Dati Catastali .....	125
Precisazioni.....	125
Stato conservativo.....	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	125
Stato di occupazione .....	126
Provenienze Ventennali.....	126
Formalità pregiudizievoli.....	127
Normativa urbanistica.....	128
Regolarità edilizia.....	128
Vincoli od oneri condominiali .....	129
Lotto 16 .....	130
Descrizione.....	131
Completezza documentazione ex art. 567 .....	131
Titolarità .....	131
Confini.....	131
Consistenza.....	132
Cronistoria Dati Catastali .....	132
Dati Catastali .....	133
Precisazioni.....	133

Stato conservativo.....	133
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	134
Stato di occupazione .....	134
Provenienze Ventennali.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	135
Normativa urbanistica.....	136
Regolarità edilizia.....	136
Vincoli od oneri condominiali .....	137
Lotto 17 .....	138
Descrizione.....	139
Completezza documentazione ex art. 567 .....	139
Titolarità .....	139
Confini.....	140
Consistenza .....	140
Cronistoria Dati Catastali .....	140
Dati Catastali .....	141
Precisazioni.....	141
Stato conservativo.....	141
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	141
Stato di occupazione .....	142
Provenienze Ventennali.....	142
Formalità pregiudizievoli.....	143
Normativa urbanistica.....	144
Regolarità edilizia.....	144
Vincoli od oneri condominiali .....	145
Lotto 18 .....	146
Descrizione.....	147
Completezza documentazione ex art. 567 .....	147
Titolarità .....	147
Confini.....	148
Consistenza .....	148
Cronistoria Dati Catastali .....	148
Dati Catastali .....	149
Precisazioni.....	149
Stato conservativo.....	149
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	150
Stato di occupazione .....	150
Provenienze Ventennali.....	150

Formalità pregiudizievoli.....	151
Normativa urbanistica.....	152
Regolarità edilizia.....	152
Vincoli od oneri condominiali .....	153
Stima / Formazione lotti .....	154
<b>Lotto 1</b> .....	154
<b>Lotto 2</b> .....	155
<b>Lotto 3</b> .....	156
<b>Lotto 4</b> .....	157
<b>Lotto 5</b> .....	158
<b>Lotto 6</b> .....	159
<b>Lotto 7</b> .....	160
<b>Lotto 8</b> .....	161
<b>Lotto 9</b> .....	162
<b>Lotto 10</b> .....	163
<b>Lotto 11</b> .....	164
<b>Lotto 12</b> .....	165
<b>Lotto 13</b> .....	166
<b>Lotto 14</b> .....	167
<b>Lotto 15</b> .....	168
<b>Lotto 16</b> .....	168
<b>Lotto 17</b> .....	169
<b>Lotto 18</b> .....	170
Riserve e particolarità da segnalare .....	171

## INCARICO

---

All'udienza del 30/12/2018, il sottoscritto Geom. Raia Luca, con studio in Via Foresta, 51 - 03044 - Cervaro (FR), email [lucaraia91@gmail.com](mailto:lucaraia91@gmail.com), PEC [luca.raia@geopec.it](mailto:luca.raia@geopec.it), Tel. 329 1831667, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 4
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 4
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 6
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 1
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 2
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 3
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 4
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 4
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 5
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 5
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 6

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante e dovrà essere messo in funzione.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

Lo stato di abbandono è evidente, in particolare: mancano molti cavi dell'impianto elettrico, i rubinetti nei bagni e manca una radiatore. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si osserva come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo.

Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 4 (altra ditta - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); vano scale; sub 16 (stessa ditta);  
Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,85 mq	112,82 mq	1,00	112,50 mq	2,87 m	1
Balconi	16,12 mq	16,12 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,53 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 5 Categoria A2
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 5 Categoria A2
Dal 05/07/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 5 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 5 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 10/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 11/12/2019 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 119 mq

		Rendita € 464,81 Piano 1
--	--	-----------------------------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	5	1	A2	4	7.5	119 mq	464,81 €	1	

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione. In particolare, sono stati realizzati, rispetto a quanto nella planimetria precedente:

due ripostigli e una camera da letto in più, oltre a qualche piccola modifica nei tramezzi.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione.

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione non è buona, alcune velette e tapparelle sono state danneggiate anche a causa dell'abbandono e comunque sono degradate, manca un radiatore, dei rubinetti e cavi dell'impianto elettrico; si nota anche la mancanza di una porta interna e di un controtelaio (vedi foto da 111 a 122).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud  
 Altezza interna utile 2.87m  
 Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio  
 Pavimentazione interna: piastrelle in gres  
 Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	<b>FUSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANTONUCCI MARIA TERESA	18/11/2013	229882	8515
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA 3	02/12/2013		

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:  
 - in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del

18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria è pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Avezzano, del 18/01/2001, rep. 198298, trascritto a Frosinone il 25/01/2001, ai nn.1040-832, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la piena proprietà le è stata assegnata con la Convenzione Edilizia stipulata del Segretario Comunale di Pontecorvo del 22/05/2002, rep. 8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn. 10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 15/07/1996  
Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex coperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità:

1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI).

2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano

tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (in questi casi si impone per legge la coibentazione anche se prima non esisteva- l'onere è indicato nel computo allegato).

Inoltre è stato computato anche l'onere per lo smantellamento della tettoia sovrastante il terrazzo, che dovrà anch'esso essere ripartito come spesa condominiale.

Naturalmente le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

Non essendo stata reperita la chiave dell'unità, si è proceduto all'apertura forzata ed è stata installata una chiusura provvisoria con lucchetto.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, disimpegno tre camere e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, manca un radiatore e molte delle velette al di sopra degli infissi sono da sistemare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

All'interno dell'unità sono state ritrovate diverse carcasse di volatili.

In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo.

Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con : sub 6 (altra ditta - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); area comune; sub 18 stessa ditta; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,85 mq	114,50 mq	1,00	114,50 mq	2,87 m	2
Balconi	16,25 mq	16,25 mq	0,25	4,06 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,56 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 7 Categoria A2
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 7 Categoria A2
Dal 05/07/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 7 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 7 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 464,81 Piano 2
--	--	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	7	1	A2	4	7,5	121 mq	464,81 €	2		

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione. In particolare, sono stati realizzati, rispetto a quanto nella planimetria precedente:

due ripostigli e una camera da letto in più, oltre a qualche piccola modifica nei tramezzi.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione.

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione non è buona, alcune velette e tapparelle sono state danneggiate anche a causa dell'abbandono e comunque sono vetuste, mancano dei termosifoni e la rubinetteria; inoltre dovrà essere sostituito il portone di ingresso (vedi foto da 123 a 134).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud  
 Altezza interna utile 2.87m  
 Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio  
 Pavimentazione interna: piastrelle in gres  
 Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	<b>FUSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANTONUCCI MARIA TERESA	18/11/2013	229882	8515
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA 3	02/12/2013		

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del

18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria è pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Avezzano, del 18/01/2001, rep. 198298, trascritto a Frosinone il 25/01/2001, ai nn.1040-832, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la piena proprietà le è stata assegnata con la Convenzione Edilizia stipulata del Segretario Comunale di Pontecorvo del 22/05/2002, rep. 8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn. 10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 15/07/1996  
Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### ***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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità:

1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI).

2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Inoltre è stato computato anche l'onere per lo smantellamento della tettoia sovrastante il terrazzo, che dovrà anch'esso essere ripartito come spesa condominiale.

Naturalmente le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, disimpegno, tre camere e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, la caldaia non è in posizione e si trova a terra nel ripostiglio della cucina; inoltre mancano il tubo per l'attacco del gas, una porta, la vasca da bagno, e alcuni rubinetti. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo.

Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegare le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con : sub 8 (altra ditta - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); area comune; sub 20 stessa ditta; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,80 mq	114,90 mq	1,00	114,90 mq	2,87 m	3
Balconi	16,10 mq	16,10 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,93 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 9 Categoria A2
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 9 Categoria A2
Dal 05/07/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 9 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 9 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 3
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 119 mq

		Rendita € 464,81 Piano 3
--	--	-----------------------------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	9	1	A2	4	7,5	119 mq	464,81 €	3	

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione. In particolare, sono stati realizzati, rispetto a quanto nella planimetria precedente:

due ripostigli e una camera da letto in più, oltre a qualche piccola modifica nei tramezzi.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione.

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione non è buona, alcune velette e tapparelle sono state danneggiate anche a causa dell'abbandono, manca una porta, un rubinetto e la caldaia è staccata dall'impianto. (vedi foto da 135 a 144).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud  
 Altezza interna utile 2.87m  
 Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio  
 Pavimentazione interna: piastrelle in gres  
 Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:  
 - in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del

18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria è pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Avezzano, del 18/01/2001, rep. 198298, trascritto a Frosinone il 25/01/2001, ai nn.1040-832, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la piena proprietà le è stata assegnata con la Convenzione Edilizia stipulata del Segretario Comunale di Pontecorvo del 22/05/2002, rep. 8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn. 10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 15/07/1996  
Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità:

1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI).

2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Inoltre è stato computato anche l'onere per lo smantellamento della tettoia sovrastante il terrazzo, che dovrà anch'esso essere ripartito come spesa condominiale.

Naturalmente le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

Non essendo stata reperita la chiave originale dell'unità, si è proceduto all'apertura forzata ed è stata installata una chiusura provvisoria con lucchetto. All'interno dell'unità sono state ritrovate diverse carcasse di volatili e una notevole quantità di guano e sterco (vedi foto da 145 a 157).

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, disimpegno, tre camere e due balconi. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico e le stanze sono molto sporche e fatiscenti.

Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si osserva come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo.

Per l'immobile è stata effettuata la variazione catastale, in quanto non corrispondente allo stato di fatto e con il numero di vani errato(ben 23,5);

a seguito della variazione sono dunque stati modificati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani (6,5).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegare le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : (Fg 17 n° 215 altra ditta ); area comune; sub 11 stessa ditta; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,33 mq	129,47 mq	1,00	129,47 mq	2,87 m	4
Balconi	20,70 mq	20,70 mq	0,25	5,17 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,64 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 10 Categoria A2
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 10 Categoria A2
Dal 05/07/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 10 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 10 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 23,5 Rendita € 1.456,41 Piano 4
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 402,84

		Piano 4
--	--	---------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	10	1	A2	4	6,5	136 mq	402,84 €	4	

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione.

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione non è per nulla buona, alcune velette e tapparelle sono state danneggiate sono vetuste e per la quasi totalità dell'appartamento ci sono resti organici di animali (vedi foto da 145 a 157); è dunque necessario un intervento di bonifica e sanificazione importante.

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio  
Pavimentazione interna: piastrelle in gres  
Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficiaria è pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Arturo Di Giovanni, di Avezzano, del 18/01/2001, rep. 198298, trascritto a Frosinone il 25/01/2001, ai nn.1040-832, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà le è stata assegnata con la Convenzione Edilizia stipulata del Segretario Comunale di Pontecorvo del 22/05/2002, rep. 8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn. 10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
 Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
 Importo: € 3.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
 Data: 20/07/2005  
 N° repertorio: 39903  
 N° raccolta: 11490  
 Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
 Trascritto a FROSINONE il 15/07/1996  
 Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
 Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità:

1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI).

2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Inoltre è stato computato anche l'onere per lo smantellamento della tettoia sovrastante il terrazzo, che dovrà anch'esso essere ripartito come spesa condominiale.

Naturalmente le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, disimpegno e due balconi. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, e oltre alla sporczia degli ambienti vi è qualche distacco di tinteggiatura ( vedi foto da 158 a 169). Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con : sub 10 stessa ditta; area comune; Sub 22 stessa ditta; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,24 mq	114,70 mq	1,00	114,70 mq	2,87 m	4
Balconi	15,96 mq	15,96 mq	0,25	3,99 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,69 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 11 Categoria A2
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 11 Categoria A2
Dal 05/07/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 11 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 11 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 4
Dal 08/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 464,81 Piano 4

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	11		A2	4	7,5	118 mq	464,81 €	4	

### *Corrispondenza catastale*

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione. In particolare, sono stati realizzati, rispetto a quanto nella planimetria precedente:

due ripostigli e una camera da letto in più, oltre a qualche piccola modifica nei tramezzi.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

---

La conservazione non è buona, alcune velette e tapparelle sono state danneggiate anche a causa dell'abbandono e comunque sono vetuste; inoltre vi sono in alcune stanze distacchi di tinteggiatura (vedi foto da 158 a 169).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficiaria è pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Arturo Di Giovanni, di Avezzano, del 18/01/2001, rep. 198298, trascritto a Frosinone il 25/01/2001, ai nn.1040-832, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; la piena proprietà le è stata assegnata con la Convenzione Edilizia stipulata del Segretario Comunale di Pontecorvo del 22/05/2002, rep. 8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn. 10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 15/07/1996  
Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### *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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità:

1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI).

2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque

opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Inoltre è stato computato anche l'onere per lo smantellamento della tettoia sovrastante il terrazzo, che dovrà anch'esso essere ripartito come spesa condominiale.

Naturalmente le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

Non essendo stata reperita la chiave originale dell'unità si è proceduto all'apertura forzata ed è stata installata una chiusura provvisoria con lucchetto.

Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che dopo aver effettuato l'accesso forzoso, si è dichiarato impraticabile a causa dell'elevata presenza di guano e resti organici; infatti, lo stesso portone era stato sigillato con della schiuma espansa per evitare anche fuoriuscite di cattivi odori. L'ambiente è completamente insalubre e deve essere necessariamente effettuata una pulizia/sanificazione profonda e completa. Per tali ragioni non si è proceduto ai rilievi e quindi alla verifica sulla rispondenza catastale.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi (dalla visione della planimetria presente). Sono state scattate solo alcune foto nelle stanze prossime al portone di ingresso (vedi foto da 170 a 174).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con : Fg 17 n° 215 - altra ditta; area comune; Sub 13 stessa ditta; Via Gramsci.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 12 Categoria A2
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 12 Categoria A2
Dal 05/07/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 12 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 12 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 10/02/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano 5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	12	1	A2	4	6,5		402,84 €	5		

### *Corrispondenza catastale*

Non avendo effettuato il rilievo delle misure interne a causa dell'inaccessibilità dell'appartamento, si fa riferimento alla situazione già presente in Catasto ma che sicuramente, considerando gli altri appartamenti, non corrisponde allo stato di fatto. Ai fini della valutazione è comunque rilevante osservare come la superficie lorda è nota, essendo note le misure del perimetro esterno dell'appartamento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

---

La conservazione è pessima e come detto già in precedenza, l'immobile necessita di una bonificazione/sanificazione profonda e completa (vedi foto da 170 a 174). A causa delle pessime condizioni, non si è potuto accedere all'interno degli altri vani, ma lo stato di tutto l'appartamento può ritenersi uguale a quanto nella parte vista.

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria è pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Arturo Di Giovanni, di Avezzano, del 18/01/2001, rep. 198298, trascritto a Frosinone il 25/01/2001, ai nn.1040-832, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà le è stata assegnata con la Convenzione Edilizia stipulata del Segretario Comunale di Pontecorvo del 22/05/2002, rep. 8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn. 10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### **Trascrizioni**

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 15/07/1996  
Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici.  
Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### ***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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità:

1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI).

2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto sul luogo; infatti si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Inoltre è stato computato anche l'onere per lo smantellamento della tettoia sovrastante il terrazzo, che dovrà anch'esso essere ripartito come spesa condominiale.

Naturalmente le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico e diversi tubi. Ci sono inoltre tracce di infiltrazioni, con importanti distacchi di tinteggiatura e intonaco, alcuni infissi sono smontati, le velette sono tutte da sistemare e alcune porte, oltre ai sanitari, sono in pessimo stato (vedi foto da 175 a 189); I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo.

Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegare le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 12 stessa ditta; area comune; sub 24 stessa ditta; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,70 mq	115,40 mq	1,00	115,40 mq	2,87 m	5
Balconi	16,40 mq	16,40 mq	0,25	4,10 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 13 Categoria A2
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 13 Categoria A2
Dal 05/07/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 13 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 13 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 5
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 464,81

		Piano 5
--	--	---------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	13	1	A2	4	7,5	118 mq	464,81 €	5		

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione. In particolare, sono stati realizzati, rispetto a quanto nella planimetria precedente:

due ripostigli e una camera da letto in più, oltre a qualche piccola modifica nei tramezzi.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione.

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione non è buona, alcune velette e tapparelle sono state danneggiate anche a causa dell'abbandono, manca una porta, dei cavi elettrici e dei tubi; inoltre vi sono presenze di infiltrazioni d'acqua (vedi foto da 175 a 189) con relativo ammaloramento di intonaci.

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio  
 Pavimentazione interna: piastrelle in gres  
 Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale ##10368531009;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficiaria è pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Arturo Di Giovanni, di Avezzano, del 18/01/2001, rep. 198298, trascritto a Frosinone il 25/01/2001, ai nn.1040-832, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà le è stata assegnata con la Convenzione Edilizia stipulata del Segretario Comunale di Pontecorvo del 22/05/2002, rep. 8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn. 10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
 Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
 Importo: € 3.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
 Data: 20/07/2005  
 N° repertorio: 39903  
 N° raccolta: 11490  
 Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
 Trascritto a FROSINONE il 15/07/1996  
 Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
 Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità:

1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI).

2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Inoltre è stato computato anche l'onere per lo smantellamento della tettoia sovrastante il terrazzo, che dovrà anch'esso essere ripartito come spesa condominiale.

Naturalmente le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 6

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, una porta è totalmente intrisa d'acqua e le altre sono molto rovinate, mancano i rubinetti nei bagni (vedi da foto 190 a 206) . Inoltre l'appartamento presenta importanti tracce di infiltrazioni con conseguente ammaloramento di intonaci e tinteggiature, per le quali è stato redatto un computo metrico per il ripristino totale. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo.

Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegare le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 14 - altra ditta (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); area comune; sub 26 - altra ditta (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,05 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,87 m	6
Balconi	15,85 mq	15,85 mq	0,25	3,96 mq	0,00 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,96 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 15 Categoria A2
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 15 Categoria A2
Dal 05/07/2005 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 15 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 15 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 6
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 15 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 464,81 Piano 6
--	--	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	15	1	A2	4	7,5	120 mq	464,81 €	6		

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione è pessima, vi sono delle notevoli infiltrazioni in quasi tutti i vani, mancano due porte interne, una è da sostituire e alcune velette/tapparelle sono state danneggiate (vedi foto da 190 a 206).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

Per quanto concerne i danni derivanti dalle infiltrazioni dell'acqua piovana dal terrazzo condominiale, esse sono state decurtate secondo la quota derivante dalle quote millesimali di proprietà (23855.36€ comprendente anche altre opere a carattere condominiale).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

Altro : appartamento quasi completamente danneggiato dalle infiltrazioni di acque meteoriche (vedi foto da 190 a 206) che necessita di lavori di risanamento importanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà superficaria è pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Arturo Di Giovanni, di Avezzano, del 18/01/2001, rep. 198298, trascritto a Frosinone il 25/01/2001, ai nn.1040-832, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà le è stata assegnata con la Convenzione Edilizia stipulata del Segretario Comunale di Pontecorvo del 22/05/2002, rep. 8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369, dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la piena proprietà, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn. 10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a FROSINONE il 15/07/1996  
Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi sono due tipi di irregolarità:

1) a carattere condominiale, infatti sul terrazzo dell'edificio in questione vi è una struttura costituita da pannelli ecc ... (in particolare, ma non solo, sulla scala C), realizzata al fine di salvaguardare il terrazzo dalle precipitazioni meteoriche, ma non vi è autorizzazione (almeno per la parte sovrastante la scala C). La cosa viene ampiamente descritta dalle foto riportate nel fascicolo fotografico "esterni e luoghi comuni" (da foto XI a XVI).

2) relativa all'appartamento che stiamo valutando, vi è difformità tra quanto nel progetto trasmesso in

data 06/04/2001(successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Inoltre è stato computato anche l'onere per lo smantellamento della tettoia sovrastante il terrazzo, che dovrà anch'esso essere ripartito come spesa condominiale.

Naturalmente le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, radiatori, citofono, sanitari e il controtelaio di due porte (vedi da foto 10 a 20). I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'appartamento confina con : sub 5 stessa ditta;area comune; sub 17 stessa ditta; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,85 mq	112,80 mq	1,00	112,80 mq	2,87 m	1
Balconi	16,12 mq	16,12 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 10/05/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2
Dal 10/05/1994 al 27/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16 Categoria A2
Dal 27/07/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16 Categoria A2
Dal 01/10/2002 al 26/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16 Categoria A2
Dal 26/02/2004 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 09/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 1

Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	16	1	A2	4	5,5	117 mq	340,86 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto dunque al rilievo e alla redazione della planimetria. Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione non è buona, alcune velette/tapparelle sono state danneggiate, mancano dei cavi elettrici, dei sanitari e il pavimento è in cattivo stato-macchie(vedi foto da 10 a 20).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud  
 Altezza interna utile 2.87m  
 Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio  
 Pavimentazione interna: piastrelle in gres  
 Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:  
 - in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del

18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Paolo Turchetta, di Pontecorvo, del 26/02/2004, rep. 37457, trascritto a Frosinone il 03/03/2004, ai nn.5667-4001, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Annunziata Ernestina, di Roma, del 01/10/2002, rep. 115967, trascritto a Frosinone il 26/10/2002, ai nn.19162-14181, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1444, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10067-8321, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e annotazione di rettifica del 20/11/2001, ai nn. 18284-14458 per esatta indicazione della denominazione sociale;

- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 27/07/1994, rep. 93054, trascritto a Frosinone l'11/08/1994, ai nn. 12541-9725, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 10/05/1994, rep. 91466, trascritto a Frosinone il 25/05/1994, ai nn. 7923-6151, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a FROSINONE il 14/11/2001  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 2629  
Importo: € 981.268,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 490.634,05  
Rogante: NOT FORCELLA MARCO  
Data: 12/11/2001  
N° repertorio: 8552

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici,paesaggistici,storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, radiatori, pulsanti, e ci sono danni alla tampagnatura; inoltre molte velette sono da sistemare,così come le cinte per gli avvolgibili (vedi foto da 21 a 33). I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 16 stessa ditta; area comune; strada vicinale ; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,89 mq	127,70 mq	1,00	127,70 mq	2,87 m	1
Balconi	20,10 mq	20,10 mq	0,25	5,03 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,73 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 10/05/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 17 Categoria A2
Dal 10/05/1994 al 27/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 17 Categoria A2
Dal 27/07/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 17 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 17 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 17 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 17 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 09/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano 1
Dal 10/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano 1

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	17	1	A2	4	6,5	134 mq	402,84 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto dunque al rilievo e alla redazione della planimetria. Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

---

La conservazione non è buona, alcune velette/tapparelle sono state danneggiate, mancano dei termosifoni, dei cavi elettrici e il citofono (vedi foto da 21 a 33).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANTONUCCI MARIATERESA	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA 3	02/12/2013		

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1443, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10068-8322, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 27/07/1994, rep. 93055, trascritto a Frosinone l'11/08/1994, ai nn. 12536-9720, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 10/05/1994, rep. 91466, trascritto a Frosinone il 25/05/1994, ai nn. 7923-6151, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
 Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
 Importo: € 3.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
 Data: 20/07/2005  
 N° repertorio: 39903  
 N° raccolta: 11490  
 Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
 Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici,paesaggistici,storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici.  
Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001(successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile.

Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, radiatori, citofono, due velette sono da sostituire e altre da sistemare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 7 -stessa ditta; area comune; sub 19 -stessa ditta; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,85 mq	112,80 mq	1,00	112,80 mq	2,87 m	2
Balconi	16,12 mq	16,12 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 10/05/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18 Categoria A2
Dal 10/05/1994 al 27/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18 Categoria A2
Dal 27/07/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18 Categoria A2
Dal 01/10/2002 al 26/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18 Categoria A2
Dal 26/02/2004 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6

		Superficie catastale 113 mq Rendita € 371,85 Piano 2
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 340,86 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	18	1	A2	4	5,5	116 mq	340,86 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto dunque al rilievo e alla redazione della planimetria. Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione non è buona, vi sono diverse opere da svolgere per ripristinare una situazione ottimale; alcune velette/tapparelle sono state danneggiate e sono da rimettere in sede cavi e citofono (vedi foto da 34 a 44).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Paolo Turchetta, di Pontecorvo, del 26/02/2004, rep. 37457, trascritto a Frosinone il 03/03/2004, ai nn.5667-4001, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Annunziata Ernestina, di Roma, del 01/10/2002, rep. 115967, trascritto a Frosinone il 26/10/2002, ai nn.19162-14181, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1444, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10067-8321, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e annotazione di rettifica del 20/11/2001, ai nn. 18284-14458 per esatta indicazione della denominazione sociale;
- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 27/07/1994, rep. 93056, trascritto a Frosinone l'11/08/1994, ai nn. 12537-9721, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 10/05/1994, rep. 91466, trascritto a Frosinone il 25/05/1994, ai nn. 7923-6151, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a FROSINONE il 14/11/2001  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 2629  
Importo: € 981.268,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 490.634,05  
Rogante: NOT FORCELLA MARCO

Data: 12/11/2001

N° repertorio: 8552

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005

Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999

Importo: € 3.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA

Data: 20/07/2005

N° repertorio: 39903

N° raccolta: 11490

Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018

Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005

Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812

Quota: 152.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici,paesaggistici,storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici.

Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### ***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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano delle porte interne, pulsanti e citofono; inoltre molte velette sono da sistemare,così come le cinte per gli avvolgibili (vedi foto da 45 a 55). I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 18 -stessa ditta; area comune; strada vicinale; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,71 mq	127,60 mq	1,00	127,60 mq	2,87 m	2
Balconi	19,70 mq	19,70 mq	0,25	4,92 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,52 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 10/05/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 19 Categoria A2
Dal 10/05/1994 al 27/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 19 Categoria A2
Dal 27/07/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 19 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 19 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 19 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 19 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 402,84

		Piano 2
--	--	---------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	19	1	A2	4	6,5	134 mq	402,84 €	2		

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto dunque al rilievo e alla redazione della planimetria. Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo non è buono, sono evidenti i segni dell'abbandono ormai decennale e molti materiali sono rovinati; mancano diverse porte interne e il citofono (Vedi foto da 45 a 55).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANTONUCCI MARIATERESA	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA 3	02/12/2013		

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1443, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10068-8322, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 27/07/1994, rep. 93057, trascritto a Frosinone l'11/08/1994, ai nn. 12540-9724, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 10/05/1994, rep. 91466, trascritto a Frosinone il 25/05/1994, ai nn. 7923-6151, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici,paesaggistici,storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici.  
Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001(successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque

opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 13

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 3

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano alcuni cavi dell'impianto elettrico,e vi è una carcassa di volatile nella cucina (quindi necessita di una sanificazione). I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'appartamento confina con : sub 9 -stessa ditta; area comune; sub 21 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,85 mq	112,80 mq	1,00	112,80 mq	2,87 m	3
Balconi	16,12 mq	16,12 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 10/05/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20 Categoria A2
Dal 10/05/1994 al 27/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20 Categoria A2
Dal 27/07/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20 Categoria A2
Dal 01/10/2002 al 26/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20 Categoria A2
Dal 26/02/2004 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 17, Part. 89, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 3

Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 3
------------------------------	-------------------	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	20	1	A2	4	5,5	117 mq	340,86 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto dunque al rilievo e alla redazione della planimetria. Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

La conservazione non è ottimale e si necessita di interventi di sanificazione (vedi foto da 56 a 62).Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud  
 Altezza interna utile 2.87m  
 Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio  
 Pavimentazione interna: piastrelle in gres  
 Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:  
 - in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del

18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Paolo Turchetta, di Pontecorvo, del 26/02/2004, rep. 37457, trascritto a Frosinone il 03/03/2004, ai nn.5667-4001, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Annunziata Ernestina, di Roma, del 01/10/2002, rep. 115967, trascritto a Frosinone il 26/10/2002, ai nn.19162-14181, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1444, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10067-8321, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e annotazione di rettifica del 20/11/2001, ai nn. 18284-14458 per esatta indicazione della denominazione sociale;

- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 27/07/1994, rep. 93058, trascritto a Frosinone l'11/08/1994, ai nn. 12539-9723, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 10/05/1994, rep. 91466, trascritto a Frosinone il 25/05/1994, ai nn. 7923-6151, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
 Iscritto a FROSINONE il 14/11/2001  
 Reg. gen. 17933 - Reg. part. 2629  
 Importo: € 981.268,10  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 490.634,05  
 Rogante: NOT FORCELLA MARCO  
 Data: 12/11/2001  
 N° repertorio: 8552

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici,paesaggistici,storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 14

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : i pavimenti sono molto sporchi e alcune velette sono da sistemare/riparare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'appartamento confina con: sub 11 stessa ditta; area comune; sub 23 stessa ditta; via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,85 mq	112,80 mq	1,00	112,80 mq	2,87 m	4
Balconi	16,12 mq	16,12 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,83 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22 Categoria A2
Dal 05/07/1994 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22 Categoria A2
Dal 22/11/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22 Categoria A2
Dal 01/10/2002 al 26/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22 Categoria A2
Dal 26/02/2004 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 4
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 22, Zc. 1

		Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 4
--	--	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	22	1	A2	4	5,5	118 mq	340,86 €	4	

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo non è ottimale - alcune velette da sistemare, balconi da sanare e pavimenti da ripulire (vedi foto da 63 a 71).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud  
 Altezza interna utile 2.87m  
 Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio  
 Pavimentazione interna: piastrelle in gres  
 Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Paolo Turchetta, di Pontecorvo, del 26/02/2004, rep. 37457, trascritto a Frosinone il 03/03/2004, ai nn.5667-4001, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Annunziata Ernestina, di Roma, del 01/10/2002, rep. 115967, trascritto a Frosinone il 26/10/2002, ai nn.19162-14181, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1444, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10067-8321, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e annotazione di rettifica del 20/11/2001, ai nn. 18284-14458 per esatta indicazione della denominazione sociale;

- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Antonino Privitera, di Roma, del 22/11/1994, rep. 8953, trascritto a Frosinone il 14/12/1994, ai nn. 18619-14474, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 05/07/1994, rep. 92615, trascritto a Frosinone il 16/07/1994, ai nn. 10837-8295, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e nota di rettifica del 14/09/1994, nn. 13603-10643, per erronea indicazione del numero delle unità negoziali;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
 Iscritto a FROSINONE il 14/11/2001  
 Reg. gen. 17933 - Reg. part. 2629  
 Importo: € 981.268,10  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 490.634,05  
 Rogante: NOT FORCELLA MARCO  
 Data: 12/11/2001  
 N° repertorio: 8552

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici,paesaggistici,storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 15

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : le velette e gli avvolgibili sono da sistemare/controllare.

I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 22-stessa ditta; area comune; strada vicinale; via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,89 mq	127,70 mq	1,00	127,70 mq	2,87 m	4
Balconi	20,10 mq	20,10 mq	0,25	5,03 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,73 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 23 Categoria A2
Dal 05/07/1994 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 23 Categoria A2
Dal 22/11/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 23 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 23 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 23 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 23 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano 4
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 402,84

		Piano 4
--	--	---------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	23	1	A2	4	6,5	135 mq	402,84 €	4		

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo non è ottimale e alcune velette e avvolgibili sono da sistemare/riparare; i balconi necessitano di interventi di pulizia, sanificazione e ripristino (vedi foto da 72 a 80).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANTONUCCI MARIATERESA	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA 3	02/12/2013		

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1443, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10068-8322, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Antonino Privitera, di Roma, del 22/11/1994, rep. 8957, trascritto a Frosinone il 14/12/1994, ai nn. 18623-14478, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 05/07/1994, rep. 92615, trascritto a Frosinone il 16/07/1994, ai nn. 10837-8295, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e nota di rettifica del 14/09/1994, nn. 13603-10643, per erronea indicazione del numero delle unità negoziali;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
 Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
 Importo: € 3.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
 Data: 20/07/2005  
 N° repertorio: 39903  
 N° raccolta: 11490  
 Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
 Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 16

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 5

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : vi è distacco di tinteggiatura in più di un vano ed è presente una macchia di infiltrazione in una camera.

I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'appartamento confina con : sub 13- stessa ditta; area comune; sub 25 - stessa ditta; Via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,85 mq	113,50 mq	1,00	113,50 mq	2,87 m	5
Balconi	16,12 mq	16,12 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,53 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24 Categoria A2
Dal 05/07/1994 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24 Categoria A2
Dal 22/11/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24 Categoria A2
Dal 01/10/2002 al 26/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24 Categoria A2
Dal 26/02/2004 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 340,86 Piano 5

Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 340,86 Piano 5
------------------------------	-------------------	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	24	1	A2	4	5,5	120 mq	340,86 €	5		

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo non è buono e si necessita di interventi di pulizia tinteggiatura e sanificazione; inoltre ci sono segni di infiltrazione di acqua, distacco di intonaco e lesioni ai tramezzi interni (vedi foto da 81 a 89).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013 al 06/05/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT MARIATERESA ANTONUCCI	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Paolo Turchetta, di Pontecorvo, del 26/02/2004, rep. 37457, trascritto a Frosinone il 03/03/2004, ai nn.5667-4001, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per compravendita a rogito notaio Annunziata Ernestina, di Roma, del 01/10/2002, rep. 115967, trascritto a Frosinone il 26/10/2002, ai nn.19162-14181, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1444, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10067-8321, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e annotazione di rettifica del 20/11/2001, ai nn. 18284-14458 per esatta indicazione della denominazione sociale;
- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Antonino Privitera, di Roma, del 22/11/1994, rep. 8955, trascritto a Frosinone il 14/12/1994, ai nn. 18621-14476, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 05/07/1994, rep. 92615, trascritto a Frosinone il 16/07/1994, ai nn. 10837-8295, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e nota di rettifica del 14/09/1994, nn. 13603-10643, per erronea indicazione del numero delle unità negoziali;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a FROSINONE il 14/11/2001  
Reg. gen. 17933 - Reg. part. 2629  
Importo: € 981.268,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 490.634,05  
Rogante: NOT FORCELLA MARCO

Data: 12/11/2001

N° repertorio: 8552

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005

Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999

Importo: € 3.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA

Data: 20/07/2005

N° repertorio: 39903

N° raccolta: 11490

Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018

Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005

Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812

Quota: 154.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici,paesaggistici,storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici.

Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### ***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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

LOTTO 17

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 5

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : sono presenti infiltrazioni d'acqua e alcune velette sono da sistemare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 24 - stessa ditta; area comune; strada vicinale; via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,89 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	2,87 m	5
Balconi	20,10 mq	20,10 mq	0,25	5,03 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,03 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 25 Categoria A2
Dal 05/07/1994 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 25 Categoria A2
Dal 22/11/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 25 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 25 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 25 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 25 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano 5
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 402,84

		Piano 5
--	--	---------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	25	1	A2	4	6,5	134 mq	402,84 €	5		

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo non è ottimale, il soffitto è da rifare, mancano sanitari e rubinetteria e lo stato di abbandono è avanzato (vedi foto da 90 a 99).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANTONUCCI MARIATERESA	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA 3	02/12/2013		

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1443, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10068-8322, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Antonino Privitera, di Roma, del 22/11/1994, rep. 8956, trascritto a Frosinone il 14/12/1994, ai nn. 18622-14477, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 05/07/1994, rep. 92615, trascritto a Frosinone il 16/07/1994, ai nn. 10837-8295, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e nota di rettifica del 14/09/1994, nn. 13603-10643, per erronea indicazione del numero delle unità negoziali;
- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
 Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
 Importo: € 3.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.800.000,00  
 Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
 Data: 20/07/2005  
 N° repertorio: 39903  
 N° raccolta: 11490  
 Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018  
 Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005  
Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812  
Quota: 154.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici, paesaggistici, storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici. Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001 (successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## LOTTO 18

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 6

## DESCRIZIONE

---

Per quanto concerne le caratteristiche generali:

-la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto.

-vi è l'ascensore ma non è funzionante.

Seppur in possesso della chiave si è dovuto procedere all'accesso forzoso, in quanto il cilindro della serratura era stato forzato; è stata installata una chiusura provvisoria con lucchetto.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : manca la caldaia, la maggior parte del soffitto è da ripristinare, vi sono danni da infiltrazioni meteoriche.

I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc..).

Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A completamento sono state allegate le nuove planimetrie e le relative visure catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con : sub 26 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); area comune;strada vicinale; via Gramsci.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,89 mq	127,70 mq	1,00	127,70 mq	2,87 m	6
Balconi	20,10 mq	20,10 mq	0,25	5,03 mq	0,00 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,73 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 05/07/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 27 Categoria A2
Dal 05/07/1994 al 22/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 27 Categoria A2
Dal 22/11/1994 al 28/02/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 27 Categoria A2
Dal 28/02/1996 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 27 Categoria A2
Dal 04/06/2001 al 06/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 27 Categoria A2
Dal 06/02/2009 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 27 Categoria A2
Dal 18/11/2013 al 08/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano 6
Dal 09/01/2020 al 13/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 89, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 133 mq Rendita € 402,84 Piano 6
--	--	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	89	27	1	A2	4	6,5	133 mq	402,84 €	6		

### Corrispondenza catastale

Poiché non vi era corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e quanto sui luoghi, si è proceduto al rilievo, alla redazione della planimetria catastale e alla variazione.

Viene allegata la nuova planimetria, DOCFA e denuncia di avvenuta variazione .

In tabella i nuovi dati catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati reperiti in Comune i seguenti elaborati :

-progetto a cura dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 08/05/1974;

-progetto a nome di Dott.Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* approvato dalla commissione edilizia comunale in data 10/05/2001 e datato aprile 2001 ( vedi regolarità edilizia).

Le convenzioni stipulate tra il Comune e le parti, sono state prodotte e vengono allegate; in particolare sono : Rep. n° 4545/1975 , Rep. n° 4921/1976, Rep. n° 5109/1976, Rep. n° 8937 del 22/05/2002.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo non è ottimale e vanno eseguite opere per il ripristino del soffitto e di alcuni intonaci, oltre alle varie sanificazioni (Vedi da foto 100 a 110).

Tutte le opere necessarie al ripristino, vengono stimate e decurtate dal valore di stima dell'appartamento nel paragrafo "stima".

Per quanto concerne i danni derivanti dalle infiltrazioni dell'acqua piovana dal terrazzo condominiale, esse sono state decurtate secondo la quota derivante dalle quote millesimali di proprietà (20931.90€ comprendente anche altre opere a carattere condominiale).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 2.87m

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte in legno, infissi in alluminio con vetro singolo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2013	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANTONUCCI MARIATERESA	18/11/2013	229882	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	04/12/2013	23332	16770
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA 3	02/12/2013		

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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come segue:

- in forza dell'atto di Fusione di società a rogito notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del

18/11/2013, rep. 229882, trascritto a Frosinone il 04/12/2013, ai nn. 23332-16770, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di Scissione di società per notaio Maria Teresa Antonucci, di Roma, del 06/02/2009, rep. 226512, trascritto a Frosinone il 02/03/2009, ai nn. 5015-3730, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma, emesso in data 04/06/2001, rep. 1443, trascritto a Frosinone il 25/06/2001, ai nn.10068-8322, in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Mattiangeli Alessandro, di Roma, del 28/02/1996, rep. 69280, trascritto a Frosinone il 02/03/1996, ai nn. 2847-2212, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di compravendita per notaio Antonino Privitera, di Roma, del 22/11/1994, rep. 8954, trascritto a Frosinone il 14/12/1994, ai nn. 18620-14475, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di compravendita per notaio Elsa Giua, di Roma, del 05/07/1994, rep. 92615, trascritto a Frosinone il 16/07/1994, ai nn. 10837-8295, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e nota di rettifica del 14/09/1994, nn. 13603-10643, per erronea indicazione del numero delle unità negoziali;

- alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per Decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino, emesso in data 13/07/1990, rep. 619, trascritto a Frosinone il 20/07/1990, ai nn.10299-8545, in danno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, in merito al diritto di proprietà e di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto, risulta: la Convenzione sottoscritta dal Comune di Pontecorvo in data 22/05/2002 rep. n.8937, trascritta a Frosinone il 14/04/2003, ai nn. 6520-4369.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 22/07/2005  
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 3999  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: NOT PAOLO TURCHETTA  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 39903  
N° raccolta: 11490  
Note: La presente formalità è annotata di Frazionamento in quote in data 11/08/2005 al n.2812 R.P.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 23/11/2018

Reg. gen. 18828 - Reg. part. 14349

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a FROSINONE il 11/08/2005

Reg. gen. 18674 - Reg. part. 2812

Quota: 154.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Così come dichiarato dal Comune si riporta : ..."l'area non risulta interessata da vincoli architettonici,paesaggistici,storici ecc... nè la stessa risulta essere gravata da usi civici.

Per quanto attiene la certificazione di agibilità...non si rinviene nè il rilascio/deposito del certificato di agibilità nè istanza per il rilascio dello stesso".

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

#### **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.

Per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia n. 149 -anno 2001 Prot 5823/01 del 15/06/2001 per : "completamento del fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzati zona PEEEP Fornarelle (ex cooperativa 80)".

Per quanto concerne la regolarità edilizia, vi è difformità tra quanto nel progetto, trasmesso in data 06/04/2001(successivamente approvato) e quanto rilevato sul luogo; infatti per esso è stata prodotta anche la variazione catastale.

Si ricorda che il progetto assentito prevedeva non una tavola per ogni unità immobiliare ma un "piano tipo" e per tali ragioni si discosta dal realizzato.

Ai fini della regolarità urbanistica si osserva, come ai sensi della normativa vigente, la realizzazione delle tramezzature interne, non sono rilevanti ai fini dell'abuso edilizio, ma sarebbe comunque opportuno produrre la nuova situazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per gli oneri condominiali (nuovi), ricorre la necessità dell'impermeabilizzazione del terrazzo (si impone la coibentazione- l'onere è indicato nel computo allegato).

Le spese derivanti dalle opere prima citate, dovranno essere ripartite secondo le tabelle millesimali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 1  
Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante e dovrà essere messo in funzione. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente, in particolare: mancano molti cavi dell'impianto elettrico, i rubinetti nei bagni e manca una radiatore. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si osserva come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo. Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2

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

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (60 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (60 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 1	116,53 mq	514,89 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 2  
Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. Non essendo stata reperita la chiave dell'unità, si è proceduto all'apertura forzata ed è stata installata una chiusura provvisoria con lucchetto. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, disimpegno tre camere e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, manca un radiatore e molte delle velette al di sopra degli infissi sono da sistemare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). All'interno dell'unità sono state ritrovate diverse carcasse di volatili. In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo. Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2

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

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (62 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile, ma da sanificare (62 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi, è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 2	118,56 mq	522,94 €/mq	€ 62.000,00	100,00%	€ 62.000,00
				Valore di stima:	€ 62.000,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 3  
Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, disimpegno, tre camere e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, la caldaia non è in posizione e si trova a terra nel ripostiglio della cucina; inoltre mancano il tubo per l'attacco del gas, una porta, la vasca da bagno, e alcuni rubinetti. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo. Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 89, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (63 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (63 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 3	118,93 mq	529,72 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00

**LOTTO 4**

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 4  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. Non essendo stata reperita la chiave originale dell'unità, si è proceduto all'apertura forzata ed è stata installata una chiusura provvisoria con lucchetto. All'interno dell'unità sono state ritrovate diverse carcasse di volatili e una notevole quantità di guano e sterco (vedi foto da 145 a 157). L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, disimpegno, tre camere e due balconi. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico e le stanze sono molto sporche e fatiscenti. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si osserva come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo. Per l'immobile è stata effettuata la variazione catastale, in quanto non corrispondente allo stato di fatto e con il numero di vani errato(ben 23,5); a seguito della variazione sono dunque stati modificati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani (6,5).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (63 500.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (63 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pontecorvo (FR) -	134,64 mq	467,91 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00

VIA GRAMSCI, scala C, piano 4					
				Valore di stima:	€ 63.000,00

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 4  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, disimpegno e due balconi. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, e oltre alla sporcizia degli ambienti vi è qualche distacco di tinteggiatura ( vedi foto da 158 a 169). Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 11, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (63 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (63 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala	118,69 mq	530,79 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00

C, piano 4					
Valore di stima:					€ 63.000,00

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. Non essendo stata reperita la chiave originale dell'unità si è proceduto all'apertura forzata ed è stata installata una chiusura provvisoria con lucchetto. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che dopo aver effettuato l'accesso forzoso, si è dichiarato impraticabile a causa dell'elevata presenza di guano e resti organici; infatti, lo stesso portone era stato sigillato con della schiuma espansa per evitare anche fuoriuscite di cattivi odori. L'ambiente è completamente insalubre e deve essere necessariamente effettuata una pulizia/sanificazione profonda e completa. Per tali ragioni non si è proceduto ai rilievi e quindi alla verifica sulla rispondenza catastale. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi (dalla visione della planimetria presente). Sono state scattate solo alcune foto nelle stanze prossime al portone di ingresso (vedi foto da 170 a 174). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 89, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione. Poiché non è stato possibile accedere in tutti i locali e effettuare tutte le misure, verà data la sola stima sommaria.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (61 100.00€)

-valore relativo allo stesso immobile, ma da sanificare (55 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi, è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 55.000,00

Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5					
Valore di stima:					€ 55.000,00

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico e diversi tubi. Ci sono inoltre tracce di infiltrazioni, con importanti distacchi di tinteggiatura e intonaco, alcuni infissi sono smontati, le velette sono tutte da sistemare e alcune porte, oltre ai sanitari, sono in pessimo stato (vedi foto da 175 a 189); I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo. Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (61 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile, ma da sanificare (61 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi, è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 7 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 5	119,50 mq	510,46 €/mq	€ 61.000,00	100,00%	€ 61.000,00
Valore di stima:					€ 61.000,00

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 6  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli, tre camere disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, una porta è totalmente intrisa d'acqua e le altre sono molto rovinate, mancano i rubinetti nei bagni (vedi da foto 190 a 206) . Inoltre l'appartamento presenta importanti tracce di infiltrazioni con conseguente ammaloramento di intonaci e tinteggiature, per le quali è stato redatto un computo metrico per il ripristino totale. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). In particolare si fa notare come una sola finestra, nel lato a Sud è di diverso tipo. Si constata che la distribuzione interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto; pertanto si è proceduto alla variazione catastale e dunque sono variati: rendita catastale, superficie catastale e numero di vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2

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

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (53 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (53 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala C, piano 6	119,96 mq	441,81 €/mq	€ 53.000,00	100,00%	€ 53.000,00
				Valore di stima:	€ 53.000,00

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 1  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico,radiatori,citofono, sanitari e il controtelaio di due porte (vedi da foto 10 a 20). I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (60 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (60 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 1	116,83 mq	513,57 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

## LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 1  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico, radiatori, pulsanti, e ci sono danni alla tampagnatura; inoltre molte velette sono da sistemare,così come le cinte per gli avvolgibili (vedi foto da 21 a 33). I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (68 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (68 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

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

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 10 -</b> Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 1	132,73 mq	512,32 €/mq	€ 68.000,00	100,00%	€ 68.000,00
				Valore di stima:	€ 68.000,00

## LOTTO 11

- Bene N° 11 -** Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 2  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano molti cavi dell'impianto elettrico,radiatori,citofono, due velette sono da sostituire e altre da sistemare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore procedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (63 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (63 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11 -</b> Appartamento	116,83 mq	539,25 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00

Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 2					
				Valore di stima:	€ 63.000,00

## LOTTO 12

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 2  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano delle porte interne, pulsanti e citofono; inoltre molte velette sono da sistemare,così come le cinte per gli avvolgibili (vedi foto da 45 a 55). I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (68 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (68 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 2	132,52 mq	513,13 €/mq	€ 68.000,00	100,00%	€ 68.000,00

Valore di stima:	€ 68.000,00
------------------	-------------

## LOTTO 13

- Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 3  
 Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : mancano alcuni cavi dell'impianto elettrico, e vi è una carcassa di volatile nella cucina (quindi necessita di una sanificazione). I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore procedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (62 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile, ma da sanificare (62 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi, è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 3	116,83 mq	530,69 €/mq	€ 62.000,00	100,00%	€ 62.000,00
Valore di stima:					€ 62.000,00

## LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 4  
Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : i pavimenti sono molto sporchi e alcune velette sono da sistemare/riparare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (63 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (63 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 4	116,83 mq	539,25 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
				Valore di stima:	€ 63.000,00

## LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 4  
Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : le velette e gli avvolgibili sono da sistemare/controllare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore precedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (65 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (65 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 4	132,73 mq	489,72 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
				Valore di stima:	€ 65.000,00

## LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 5  
Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta

possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere, disimpegno e due balconi. Gli ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : vi è distacco di tinteggiatura in più di un vano ed è presente una macchia di infiltrazione in una camera. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 89, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2

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

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore procedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (60 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (60 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 5	117,53 mq	510,51 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

## LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 5  
Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli

ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : sono presenti infiltrazioni d'acqua e alcune velette sono da sistemare. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2

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

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore procedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (63 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (63 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 5	133,03 mq	473,58 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
				Valore di stima:	€ 63.000,00

## LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 6  
Per quanto concerne le caratteristiche generali: -la zona adiacente l'edificio presenta possibilità di sosta per molte auto. -vi è l'ascensore ma non è funzionante. Seppur in possesso della chiave si è dovuto procedere all'accesso forzoso, in quanto il cilindro della serratura era stato forzato; è stata installata una chiusura provvisoria con lucchetto. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, disimpegno e due balconi. Gli

ambienti sono piuttosto spaziosi, rifiniti con materiali tipici dell'epoca di realizzazione dello stabile. Lo stato di abbandono è evidente ed in particolare si specifica che : manca la caldaia, la maggior parte del soffitto è da ripristinare, vi sono danni da infiltrazioni meteoriche. I balconi sono da sanare (guano/animali morti) e ripristinare (intonaco ecc...). Si constata che la planimetria interna dell'appartamento, è diversa dalla situazione presente in Catasto e pertanto si è proceduto alla variazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2

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

Il metodo utilizzato per stimare l'appartamento è basato su indagini fatte in loco e quindi, la stima è stata fatta per comparazione; naturalmente sono state valutate le somme necessarie per il ripristino dell'appartamento a condizioni normali (vedi stato conservativo) e le opere per la sanificazione.

Dai dati reperiti sul sito dell'agenzia dell'entrate (OMI), gli immobili residenziali in quella zona, con condizioni normali, si aggirano tra un prezzo che va dalle 600€ alle 850 € /mq.

Poiché risulta richiesta la sanificazione (vi è preventivo accettato dal creditore) ma allo stato attuale non è avvenuta, né per quanto di mia conoscenza, il creditore procedente ha versato la somma, vengono riportati di seguito due valori di stima:

-valore relativo all'immobile sanificato (61 700.00€)

-valore relativo allo stesso immobile,ma da sanificare (61 000.00€ - così come riportato nella tabella che segue).

Ai fini della stima sono stati già decurtati, in base ai millesimi di proprietà, i valori derivanti dalle spese condominiali tutte (vedi tabelle millesimali di proprietà-computi metrici).

Si precisa che l'accertamento dei danni ( e la loro dipendenza) e degli oneri relativi,è stata fatta solo per gli immobili appartenenti al compendio pignorato. Nel contempo si ricorda che le tabelle millesimali da me redatte, sono da intendersi come indicative, poiché le stesse non sono state approvate dall'assemblea condominiale e sia perché non ho potuto accedere alle unità non appartenenti all'esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Pontecorvo (FR) - VIA GRAMSCI, scala D, piano 6	132,73 mq	459,58 €/mq	€ 61.000,00	100,00%	€ 61.000,00
Valore di stima:					€ 61.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sul complesso immobiliare vi è un lastrico / terrazzo comune alle scale A B C D e sul luogo non si rilevano separazioni, né sui progetti reperiti ve ne è traccia.

Si ricorda che le spese di rifacimento del terrazzo condominiale vengono ripartite secondo la proiezione verticale e che, anche nel caso si tratti di un solo condominio (e non di due), l'onere della spesa viene ripartito fra le proprietà sottostanti alle superfici dell'intervento.

Per quanto riguarda la costruzione in pannelli rilevata e fotografata, insistente sul terrazzo (vedi foto), si specifica che essa ricade interamente sulla scala A,B (non oggetto di esecuzione immobiliare) e sulla scala C.

Per quest'ultima parte non vi è documentazione all'ufficio urbanistico del Comune di Pontecorvo ed è quindi da ritenere abusiva; per la restante parte (quella che insiste sulle scale A,B che non rientra nel mandato del Ctu) è stata reperita documentazione da cui risulta che è stata assentita.

Tale struttura ricadente sulla scala C dovrà essere demolita per due motivi, ognuno di essi sufficiente per la demolizione, e precisamente :

1° motivo- perché è un'opera abusiva e non strutturalmente conforme alla normativa sulle costruzioni (zona sismica);

2° motivo- posto che nell'appartamento sottostante (Lotto 8) vi sono numerose infiltrazioni di acque meteoriche, causate anche dalla struttura sovrastante. Pertanto essendo necessario rifare l'impermeabilizzazione, si dovrà necessariamente procedere all'eliminazione della sovrastruttura. Si osserva come a causa del rifacimento dell'impermeabilizzazione, risulterebbe comunque superflua la citata struttura sovrastante.

Si ritiene dunque opportuno operare prima con la demolizione della sovrastruttura in pannelli citata e poi con tutte le opere relative al rifacimento dell'impermeabilizzazione.

Le spese necessarie per tali operazioni possono così dividersi :

-a carico del condominio scala D, la sola parte relativa all'impermeabilizzazione (in base alla sua superficie);

-a carico della scala C le spese di demolizione della sovrastruttura e quanto necessario per lo smaltimento, oltre che per l'impermeabilizzazione (considerando la superficie di interesse). Naturalmente dette spese devono essere ripartite secondo le proiezioni del terrazzo sulle unità abitative sottostanti fra cui, anche quelle non oggetto di esecuzione immobiliare.

A tale scopo sono state elaborate le quote millesimali di proprietà, utili alla ripartizione delle spese.

Considerato che nel caso in questione, ci sono più di dieci unità abitative, ricorre l'obbligo di istituire il condominio e quindi le tabelle millesimali; inoltre si ricorda che le stesse dovrebbero essere approvate dall'assemblea condominiale.

-Per quanto concerne l'onere della sanificazione, "l'appalto" è stato aggiudicato, fra tre ditte specializzate che si dichiararono disposte a eseguire l'opera (dopo sopralluogo sul posto), per la somma di 19 800.00€ dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Tale valore è stato da me ripartito, per le varie unità immobiliari, secondo una mia stima dei lavori da farsi in ciascuna unità. Naturalmente alla data di presentazione della presente perizia, detti lavori non sono iniziati, né si ha conoscenza se la somma è stata versata; conseguentemente, nella stesura della perizia sono stati considerati i due casi di stima: valore dei lotti con sanificazione e valore dei lotti senza sanificazione.

-Per quanto attiene la certificazione di agibilità, come dichiarato dal comune, non si rinviene né il rilascio/deposito né istanza per il rilascio dello stesso.

Per tale motivo, gli immobili vengono venduti senza l'agibilità e con tutto quello che esso comporta (sarà pertanto onere dell'ipotetico acquirente ottenere "l'agibilità" per l'uso consentito).

Considerata la destinazione d'uso progettuale, quella di appartamento ad uso abitativo, nella stesura della presente perizia si continueranno a chiamare le unità immobiliari, appartamenti, ma si precisa che è di fondamentale importanza il rilascio dell'agibilità. Si consideri infine che, allo stato attuale, è impossibile che venga rilasciata l'agibilità, viste le condizioni igieniche esistenti, prescindendo da altri fattori.

Si precisa che, ai fini del valore di stima di base delle singole unità immobiliari e quindi prima delle decurtazioni relative alle spese, è stato considerato che gli ascensori non sono funzionanti.

Per quanto riguarda la situazione dei beni comuni dell'edificio, si precisa che:

-vi è in catasto un sub per ogni scala (Scala C - sub 2) (Scala D - sub 3)

-vi è un sub unico per piano terra e terrazzo (Sub 1);

-a piano terra si rileva la presenza di una scala, costituita da una sola rampa (vedi foto.....), che permette l'accesso al piano S1 della proprietà confinante (Fg 17 n° 215), dando accesso al sub 61 . Dall'elaborato planimetrico (Prot. FR0189897 del 05/12/2005) dell'edificio confinante (Fg 17 n° 215 non rientrante nell'esecuzione) , al piano primo sottostrada (censito in corso di costruzione), non è riportata la simbologia degli ingressi (allegato).

Si ipotizza che la situazione esistente sul posto, indichi una servitù di passaggio insistente sul piano terra (sub1) della n° 89 del Fg 17, in favore del sub 61 della particella n° 215, Fg 17( confinante). Pertanto, per la ripartizione delle spese di pulizie ecc... dovrà essere redatta, a parte, una tabella millesimale (spese) relativa alla parte aperta del piano terra, che includa anche il sub 61 della particella 215 Fg 17 (vedi elaborato planimetrico piano terra).

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.

Cervaro, li 03/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Raia Luca