

TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 341/17 R.E.

RELAZIONE DI STIMA

In data 16/03/2018, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo, con studio in Via Tommaso Landolfi, 243 - 03100 - Frosinone (FR), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 4-8-10, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 4, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 6, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 8, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 11, piano 2
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 13, piano 3
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 23, piano 5
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 24, piano 5
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 25, piano 5
- **Bene N° 10** - Compendio immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, piano S2
- **Bene N° 11** - Compendio immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, piani S1-S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 4-8-10 , PIANO T

1) Compendio immobiliare al rustico con destinazione commerciale/uffici (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 4-8-10 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano T, (foto da 1 a 12 in Allegato 1), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 69**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il compendio è costituito da tre locali di cui uno con ripostiglio e bagno. I locali sono al rustico con finiture interne quasi del tutto mancanti (solo alcune pareti sono intonacate ed uno dei locali è pavimentato). I locali sono dotati di vetrine in metallo e gli impianti sono incompleti o mancanti. Il compendio è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione antincendio, né di autorizzazione allo scarico. Due locali sono stati ampliati rispetto alla superficie assentita, per cui è necessario demolire una parete con le relative vetrine ed arretrarla per riavere la legittima consistenza. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il compendio confina con scala condominiale, corte comune a più lati, s.a..

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , INTERNO 4, PIANO 1

2) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1, int. 4 (foto da 1 a 8 in Allegato 2), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 72**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,0, superficie 93 m², rendita 444,15 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il balcone è gravato da servitù di veduta per la presenza di una finestra di altra unità immobiliare. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 65 e sub. 66, s.a..

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , INTERNO 6, PIANO 1

3) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1, int. 6 (foto da 1 a 8 in Allegato 3), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 74**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, superficie 107 m², rendita 499,67 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in

legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 70 e sub. 73, s.a..

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , INTERNO 8, PIANO 2

4) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 2, int. 8 (foto da 1 a 8 in Allegato 4), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 76**, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 124 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 66 (ora 110), s.a..

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , INTERNO 11, PIANO 2

5) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 2, int. 11 (foto da 1 a 8 in Allegato 5), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 77**, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 4, superficie 91 m², rendita 444,15 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 75 e sub. 66 (ora 111), s.a..

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , INTERNO 13, PIANO 3

6) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 3, int. 13 (foto da 1 a 8 in Allegato 6), distinto in Catasto dei

Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 79**, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 122 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Ha subito modifiche interne da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune a più lati, sub. 66 (ora 112), s.a..

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , INTERNO 23, PIANO 5

7) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 23 (foto da 1 a 8 in Allegato 7), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 86**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie 81 m², rendita 388,63 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 89, s.a..

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , INTERNO 24, PIANO 5

8) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 24 (foto da 1 a 12 in Allegato 8), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 87**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 128 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Ha subito modifiche interne da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 88, s.a..

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6 , INTERNO 25, PIANO 5

9) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 25 (foto da 1 a 12 in Allegato 9), distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 88**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 129 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, un corridoio, due bagni ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. L'appartamento è locato con contratto opponibile alla procedura. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 87 e sub. 67, s.a..

BENE N° 10 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6, PIANO S2

10) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B) (foto da 1 a 8 in Allegato 10), costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- cantina 2 **sub. 90**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 78 e sub. 91 s.a.;
- cantina 6 **sub. 93**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 85 e sub. 107 s.a.;
- cantina 9 **sub. 94**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 84 e sub. 95 s.a.;
- cantina 10 **sub. 95**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 m², superficie 13 m², rendita 32,95 euro, confina con spazio comune, sub. 94 e sub. 108 s.a.;
- cantina 12 **sub. 96**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 20,97 euro, confina con spazio comune, sub. 65 e sub. 97 s.a.;
- cantina 13 **sub. 97**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita 44,93 euro, confina con spazio comune, sub. 96 e sub. 104 s.a.;
- cantina 14 **sub. 98**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 99 s.a.;
- cantina 15 **sub. 99**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 98 e sub. 100 s.a.;
- cantina 16 **sub. 100**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 99 e sub. 101 s.a.;
- cantina 17 **sub. 101**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 100 e sub. 102 s.a.;
- cantina 18 **sub. 102**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 101 e sub. 103 s.a.;
- cantina 19 **sub. 103**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 10 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 75 e sub. 102 s.a.;
- cantina 22 **sub. 104**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 105 s.a.;

- cantina nn **sub. 150**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 38 e sub. 149 s.a.;
 - cantina 5 **sub. 152**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 50,92 euro, confina con spazio comune, sub. 107 e sub. 151 s.a.;
- con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Le cantine sono costituite da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. Esse sono in sufficienti condizioni, alcune presentano segni di infiltrazione e risalita capillare. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Gli spazi esterni del piano cantine (S2) sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. La cantina al sub. 95 è locata con contratto opponibile, le altre sono libere. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le cantine, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

BENE N° 11 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A FROSINONE (FR) - VIA CESARE TERRANOVA 6, PIANO S1-S2

11) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B) (foto da 1 a 12 in Allegato 11), costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- box auto 5 **sub. 8**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 16 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 121, s.a.;
- box auto 10 **sub. 13**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², superficie 30 m², rendita 80,57 euro, confina con spazio comune, sub. 131 e sub. 132, s.a.;
- box auto 28 **sub. 32**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 17 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 31, s.a.;
- box auto 33 **sub. 38**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 m², superficie 36 m², rendita 104,07 euro, confina con spazio comune, sub. 149 e sub. 150, s.a.;
- box auto 7 **sub. 129**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 21 m², rendita 60,43 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 130, s.a.;
- box auto non chiuso **sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 m², superficie 41 m², rendita 127,56 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 133, s.a.;
- box auto 32 **sub. 149**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², superficie 22 m², rendita 63,78 euro, confina con spazio comune, sub. 150 e sub. 38, s.a.;
- posto auto 18 **sub. 140**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita 33,98 euro, confina con spazio comune, sub. 139 e sub. 141, s.a.;
- posto auto 20 **sub. 142**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m², superficie 19 m², rendita 46,12 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
- posto auto 21 **sub. 143**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita 38,84 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
- posto moto 1 **sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 123, s.a.;
- posto moto 2 **sub. 123**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro; confina con spazio comune, sub. 122 e sub. 124, s.a.;
- posto moto 3 **sub. 124**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 123 e sub. 125, s.a.;
- posto moto 4 **sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, s.a.;
- posto moto 5 **sub. 126**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 125, s.a.;

- posto moto 6 **sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 128, s.a.;
- posto moto 7 **sub. 128**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 127, s.a.;
- posto moto 8 **sub. 139**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 m², superficie 9 m², rendita 21,85 euro, confina con spazio comune, sub. 138 e sub. 140, s.a.;
- box moto nn **sub. 144**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 20,14 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a..

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. I box auto ed il box moto sono costituiti da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. I posti auto ed i posti moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitati da strisce a terra. I beni sono in sufficienti condizioni, in alcuni casi sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Gli spazi esterni del piano S1 ed S2 sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. Il posto auto sub. 140 è locato con contratto opponibile, le altre unità sono libere. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le unità, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

" ... porzioni immobiliari di proprietà della delle quali si fornisce la seguente:

DESCRIZIONE

- 1) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, n. 4 (quattro) locali uffici / commerciali, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 69, Piano T – Cat. F/3;*
- 2) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 72, Piano 1, Cat. A/2, Classe 5, vani 4,0, R.C. Euro 444,15;*
- 3) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 74, Piano 1, Cat. A/2, Classe 5, vani 4,5, R.C. Euro 499,67;*
- 4) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 76, Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 610,71;*
- 5) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 77, Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, vani 4,0, R.C. Euro 444,15;*
- 6) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 79, Piano 3, Cat. A/2, Classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 610,71;*
- 7) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 86, Piano 5, Cat. A/2, Classe 5, vani 3,5, R.C. Euro 388,63;*
- 8) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 87, Piano 5, Cat. A/2, Classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 610,71;*
- 9) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 88, Piano 5, Cat. A/2, Classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 610,71;*
- 10) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 90, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 8, R.C. Euro 23,96;*
- 11) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 152, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 17, R.C. Euro 50,92;*
- 12) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 93, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 9, R.C. Euro 26,96;*
- 13) *In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto*

- Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 94, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 14) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 95, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 11, R.C. Euro 32,95;
- 15) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 96, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 7, R.C. Euro 20,97;
- 16) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 97, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 15, R.C. Euro 44,93;
- 17) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 98, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 18) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 99, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 8, R.C. Euro 23,96;
- 19) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 100, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 9, R.C. Euro 26,96;
- 20) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 101, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 21) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 102, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 22) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 103, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 9, R.C. Euro 26,96;
- 23) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 104, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 24) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 150, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 25) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 140, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 14, R.C. Euro 33,98;
- 26) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 142, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, R.C. Euro 46,12;
- 27) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 143, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 16, R.C. Euro 38,84;
- 28) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa snc, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 8, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 14, R.C. Euro 47,00;
- 29) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa snc, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 13, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 24, R.C. Euro 80,57;
- 30) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 129, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 18, R.C. Euro 60,43;
- 31) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 134, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 38, R.C. Euro 127,56;
- 32) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa snc, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 32, Piano S2, Cat. C/6, Classe 3, mq. 14, R.C. Euro 47,00;
- 33) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa snc, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 38, Piano S2, Cat. C/6, Classe 3, mq. 31, R.C. Euro 104,07;
- 34) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 149, Piano S2, Cat. C/6, Classe 3, mq. 19, R.C. Euro 63,78;
- 35) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 122, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
- 36) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 123, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
- 37) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 124, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
- 38) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto motocoperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 125, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;

- 39) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 126, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
40) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 127, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
41) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 128, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
42) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 139, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 9, R.C. Euro 21,85;
43) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, box moto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 144, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 6, R.C. Euro 20,14".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 19177 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

- 1- Negozio in corso di costruzione sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 29/B, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 69, natura F3;
- 2- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 72, consistenza 4 vani, natura A2;
- 3- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 74, consistenza 4,5 vani, natura A2;
- 4- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 2, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 76, consistenza 5,5 vani, natura A2;
- 5- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 2, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 77, consistenza 4 vani, natura A2;
- 6- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 3, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 79, consistenza 5,5 vani, natura A2;
- 7- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 5, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 86, consistenza 3,5 vani, natura A2;
- 8- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 5, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 87, consistenza 5,5 vani, natura A2;
- 9- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 5, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 88, consistenza 5,5 vani, natura A2;
- 10- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 90, consistenza 8 m2, natura C2;
- 11- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 152, consistenza 17 m2, natura C2;
- 12- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 93, consistenza 9 m2, natura C2;

- 13- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 94, consistenza 10 m2, natura C2;
- 14- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 95, consistenza 11 m2, natura C2;
- 15- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 96, consistenza 7 m2, natura C2;
- 16- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 97, consistenza 15 m2, natura C2;
- 17- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 98, consistenza 10 m2, natura C2;
- 18- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 99, consistenza 8 m2, natura C2;
- 19- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 100, consistenza 9 m2, natura C2;
- 20- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 101, consistenza 10 m2, natura C2;
- 21- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 102, consistenza 10 m2, natura C2;
- 22- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 103, consistenza 9 m2, natura C2;
- 23- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 104, consistenza 10 m2, natura C2;
- 24- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 150, consistenza 10 m2, natura C2;
- 25- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 140, consistenza 14 m2, natura C6;
- 26- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 142, consistenza 19 m2, natura C6;
- 27- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 143, consistenza 16 m2, natura C6;
- 28- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 8, consistenza 14 m2, natura C6;
- 29- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 13, consistenza 24 m2, natura C6;

30- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 129, consistenza 18 m2, natura C6;

31- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 134, consistenza 38 m2, natura C6;

32- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 32, consistenza 14 m2, natura C6;

33- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 38, consistenza 31 m2, natura C6;

34- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 149, consistenza 19 m2, natura C6;

35- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 122, consistenza 2 m2, natura C6;

36- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 123, consistenza 2 m2, natura C6;

37- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 124, consistenza 2 m2, natura C6;

38- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 125, consistenza 2 m2, natura C6;

39- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 126, consistenza 2 m2, natura C6;

40- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 127, consistenza 2 m2, natura C6;

41- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 128, consistenza 2 m2, natura C6;

42- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 139, consistenza 9 m2, natura C6;

43- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 144, consistenza 6 m2, natura C6;

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa ai beni oggetto della procedura, con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio, e le visure catastali storiche. Da una verifica della certificazione notarile, incrociata con le risultanze ricavabili dalle visure catastali storiche, emerge che non sono riportati gli estremi della trascrizione degli atti di provenienza al dante causa **** Omissis **** relativi alla quota parte della particella F. 59 n. 550 che deriva dalle particelle n. 49 (atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Ne segue che la documentazione prevista all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta incompleta.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 4-8-10 , piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che i locali oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 69), in quanto facenti parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", sono pervenuti alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da ****

Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg part. e n. 11961 reg gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg part. e n. 12640 reg gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non è utilizzato, in quanto in gran parte non rifinito, ad eccezione di uno dei locali occupato senza titolo dalla **** Omissis ****, che sulla base di quanto emerso nel corso del sopralluogo provvederà allo sgombero.

CONFINI

Il compendio confina con scala condominiale, corte comune a più lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali commerciali		416,00 mq	1,00	416,00 mq		T

Locali commerciali (ampliamenti abusivi)		52,00 mq	0,00	0,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				416,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				416,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Sono presenti delle modifiche alla distribuzione interna e due dei locali sono stati ampliati in difformità dal titolo abilitativo edilizio. Le modifiche interne possono essere corrette in sede di completamento dei locali. Gli ampliamenti non sono legittimabili, per cui si deve ricondurre alla legittima consistenza i due locali arretrando le pareti, cosa che richiede dei lavori che interessano anche il portico verso cui sono avvenuti gli ampliamenti. In conseguenza di ciò, la superficie degli ampliamenti non è stata considerata nel calcolo della superficie, mentre il costo dei ripristini sarà portato in detrazione nella stima. In considerazione del fatto che gli ampliamenti sono abusivi, la loro superficie non è stata annoverata nella superficie convenzionale. Ai fini della stima, pur essendo stata indicata negli elaborati grafici assentiti la destinazione commerciale/uffici, si considererà quella di maggior pregio che è la destinazione commerciale, in quanto i locali si prestano meglio a tale uso. Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 69 Categoria F3 Piano T

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano. Non è stata rinvenuta in catasto la planimetria dei locali che costituiscono il compendio (F. 59 n. 550 sub. 69) in quanto esso è censito quale fabbricato in corso di costruzione, per cui è stata redatta la planimetria di rilievo che viene allegata alla presente relazione.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che i locali oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 69) sono pervenuti alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

Due dei locali hanno subito ampliamenti abusivi a discapito del portico (vedi planimetria di rilievo). Si deve procedere all'arretramento di due pareti per ripristinare la legittima consistenza dei locali. L'area occupata da tali ampliamenti va retrocessa alla corte comune (sub. 106) in quanto si essi sono

avvenuti a discapito della stessa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	550	69		F3					T	

Corrispondenza catastale

Il bene F. 59 n. 550 sub. 69 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"

1) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, n. 4 (quattro) locali uffici / commerciali, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 69, Piano T – Cat. F/3;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

1- Negozio in corso di costruzione sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 29/B, piano T, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 69, natura F3;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale, del bene oggetto della procedura, e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

Si osserva che nella descrizione del pignoramento i locali sono indicati essere in numero di 4, mentre all'esito del sopralluogo sono allo stato in numero di 3 (lavori non completati), ma ciò non rileva ai fini dell'individuazione del compendio da porre in vendita.

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato, in quanto in gran parte non rifinito, ad eccezione di uno dei locali che è occupato senza titolo dalla **** Omissis ****, che sulla base di quanto emerso nel corso del sopralluogo provvederà allo sgombero.

STATO CONSERVATIVO

I locali sono al rustico con finiture interne quasi del tutto mancanti (solo alcune pareti sono intonacate ed uno dei locali è pavimentato), sono dotati di vetrine in metallo e gli impianti sono incompleti o mancanti. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocati i locali, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

Il compendio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari.

Due locali sono stati ampliati in difformità dal titolo abilitativo edilizio, invadendo il portico condominiale. Si devono arretrare due pareti per ripristinare la legittima consistenza dei locali, retrocedendo al portico le aree occupate (vedi planimetria di rilievo).

Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. I locali del compendio sono al rustico con finiture interne quasi del tutto mancanti (solo alcune pareti sono intonacate ed uno dei locali è pavimentato). Essi sono dotati di vetrine in metallo e gli impianti sono incompleti o mancanti. Il compendio è privo di certificazione energetica e degli impianti e non risulta dotato di certificazione

antincendio, né di autorizzazione allo scarico. Due locali sono stati ampliati rispetto alla superficie assentita, per cui è necessario demolire una parete con le relative vetrine ed arretrarla per riavere la legittima consistenza.

In quanto non completato e per le difformità non è dotato di agibilità. Sono presenti delle modifiche alla distribuzione interna che possono essere corrette in sede di completamento dei locali. Gli ampliamenti non sono legittimabili, per cui si deve ricondurre alla legittima consistenza i due locali arretrando le pareti, cosa che richiede dei lavori che interessano anche il portico, verso cui sono avvenuti gli ampliamenti, per ripristinarne la pavimentazione e le finiture.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio per l'utilizzo dei locali avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso, nel quale è ubicato il fabbricato, le cui sistemazioni allo stato sono incomplete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero, ad eccezione di un locale che è occupato da un terzo con alcune suppellettili, senza titolo, il quale, sulla base di quanto emerso nel corso del sopralluogo, dovrebbe provvedere alla rimozione di quanto ivi in deposito, sgomberando il locale. In considerazione del fatto che il compendio non è completato non è possibile procedere ad una sua locazione per cui non si determina il canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	28/09/1972			2867	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/07/1974	25057	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	27/07/1974	12004	10990
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T
Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che i locali oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 69), in quanto facenti parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", sono pervenuti alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;

- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg part. e n. 12640 reg gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**

Trascritto a Frosinone il 05/12/2017

Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma. Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali posti al piano terra che urbanisticamente hanno destinazione uffici/commerciale, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati. Esso è ubicato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone. La destinazione assentita di maggior pregio dei locali del compendio è quella commerciale e gli stessi sono considerati tali anche nel regolamento di condominio, per cui nella presente relazione per essi si prenderà in considerazione questa destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il compendio con i tre locali è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La destinazione dei locali assentita con l'ultimo Permesso di Costruire è commerciale/uffici. Due locali sono stati ampliati e sono presenti delle modifiche alla distribuzione interna rispetto a quanto previsto dall'ultimo titolo abilitativo edilizio (vedi planimetria di rilievo). Le modifiche interne possono essere corrette in sede di completamento dei locali. Gli ampliamenti non sono legittimabili, in quanto comportano un incremento delle superficie dei volumi, per cui si deve ricondurre alla legittima consistenza arretrando le pareti, cosa che richiede dei lavori che interessano anche il portico, verso cui sono avvenuti gli ampliamenti, per ripristinarne la pavimentazione e le finiture. Tutto ciò comporta dei costi d'intervento che, in prima approssimazione e salvo una diversa determinazione da farsi in sede di effettiva esecuzione dell'intervento, ammontano a presuntivi 15.000 euro. Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del bene.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, non è presente la planimetria dell'immobile in quanto è censito come fabbricato in corso di costruzione. Ne consegue che è stata redatta la planimetria di rilievo che viene allegata alla presente relazione. Non si può procedere con la presentazione della planimetria in catasto in quanto l'immobile è incompleto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico, la certificazione energetica ed il Certificato Prevenzione Incendi. Gli impianti non sono completi e non è possibile determinare i costi di completamento, in quanto ciò comporterebbe la redazione di progetti d'intervento, cosa che esula dal mio incarico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione (il compendio corrisponde ai "Locale commerciale/negozio n. 1-2-3-4-5"). Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegate alla presente relazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 4, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 72), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto

dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg. part. e n. 12004 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 65 e sub. 66, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		79,00 mq	1,00	79,00 mq	2,79 m	1
Balcone		29,00 mq	0,25	7,25 mq		1
Totale superficie convenzionale:				86,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,25 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 72, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 93 m2 Rendita € 444,15 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 72) è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	550	72	2	A2	5	4 vani	93 m2	444,15	1	

Corrispondenza catastale

L'appartamento F. 59 n. 550 sub. 72 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"

2) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 72, Piano 1, Cat. A/2, Classe 5, vani 4,0, R.C. Euro 444,15;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

2- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 72, consistenza 4 vani, natura A2;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****., sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento, è di

recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il balcone è gravato da servitù di veduta per la presenza di una finestra di altra unità immobiliare. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili, riscaldamento autonomo a gas, predisposizione per allarme e condizionatori. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è dotato di agibilità. L'altezza interna è di circa 2,79 m. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 430,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	

	n. 49)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	03/05/1973			3194	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/07/1974	25057	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	27/07/1974	12004	10990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T		
Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 72), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;

- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;

- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg. part. e n. 12004 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del

03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2017
Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 28/06/2010
Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo

fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma. Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono

allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010

prot. 209. La configurazione dell'appartamento è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegate alla presente relazione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 6, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 74), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg. part. e n. 12004 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si

rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 70 e sub. 73, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,79 m	1
Balcone		26,00 mq	0,25	6,50 mq		1
Totale superficie convenzionale:				98,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 74, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 107 m2 Rendita € 499,67 Piano 1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 74) è pervenuto

alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	550	74	2	A2	5	4,5 vani	107 m2	499,67	1	

Corrispondenza catastale

L'appartamento F. 59 n. 550 sub. 74 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"

3) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 74, Piano 1, Cat. A/2, Classe 5, vani 4,5, R.C. Euro 499,67;

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

3- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 1, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 74, consistenza 4,5 vani, natura A2;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili, riscaldamento autonomo a gas, predisposizione per allarme e condizionatori. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è dotato di agibilità. L'altezza interna è di circa 2,79 m. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi.

Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 490,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	28/09/1972			2867	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Notaio **** Omissis ****	24/07/1974	25057		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	27/07/1974	12004	10990	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T	
Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101	
		Registrazione				

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 74), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis ****

**** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2017
Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma. Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La configurazione dell'appartamento è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegati alla presente relazione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 8, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 76), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del

24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 66 (ora 110), s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		111,00 mq	1,00	111,00 mq	2,76 m	2
Balconi		27,00 mq	0,25	6,75 mq		2
Totale superficie convenzionale:				117,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 76, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 m2 Rendita € 610,71 Piano 2

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 76) è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

Si osserva che nella rappresentazione grafica dell'ultimo elaborato planimetrico l'appartamento in oggetto (sub. 76) è erroneamente indicato come sub. 79 e quello confinante (sub. 110) è erroneamente indicato come sub. 112: la corretta identificazione la si evince dall'elenco dei subalterni e dai precedenti elaborati planimetrici.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	59	550	76	2	A2	5	5,5 vani	124 m2	610,71	2		

Corrispondenza catastale

L'appartamento F. 59 n. 550 sub. 76 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

“

4) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 76, Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 610,71;

.....”.

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

4- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 2, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 76, consistenza 5,5 vani, natura A2

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili, riscaldamento autonomo a gas, predisposizione per allarme e condizionatori. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio,

nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è dotato di agibilità. L'altezza interna è di circa 2,76 m. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice eseguita ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a ****,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	28/09/1972			2867	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	

	n. 50)	****			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	24/07/1974	25057		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	27/07/1974	12004	10990	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T			
Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 76), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis ****

**** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2017
Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma. Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La configurazione dell'appartamento è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegate alla presente relazione.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 11, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 77), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg part. e n. 11961 reg gen.;

- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg part. e n. 12640 reg gen.;

- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 75 e sub. 66 (ora 111), s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,76 m	2
Balcone		13,00 mq	0,25	3,25 mq		2
Totale superficie convenzionale:				84,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,25 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita. Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 77, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 91 m2 Rendita € 444,15

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

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 77) è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

Si osserva che nella rappresentazione grafica dell'ultimo elaborato planimetrico l'appartamento in oggetto (sub. 77) è erroneamente indicato come sub. 81 e quello confinante (sub. 111) è erroneamente indicato come sub. 80: la corretta identificazione la si evince dall'elenco dei subalterni e dai precedenti elaborati planimetrici.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	59	550	77	2	A2	5	4 vani	91 m2	444,15	2		

Corrispondenza catastale

L'appartamento F. 59 n. 550 sub. 77 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"

5) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 77, Piano 2, Cat. A/2, Classe 5, vani 4,0, R.C. Euro 444,15;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

....

5- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 2, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterni 77, consistenza 4 vani, natura A2;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed

impianti civili, riscaldamento autonomo a gas, predisposizione per allarme e condizionatori. E' dotato di certificazione energetica e degli impianti e non di agibilità. L'altezza interna è di circa 2,76 m. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 420,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	28/09/1972			2867	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	24/07/1974	25057		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	27/07/1974	12004	10990	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T			
Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 77), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis ****

**** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2017
Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma. Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La configurazione dell'appartamento è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegati alla presente relazione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 13, piano 3

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 79), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis ****

**** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è utilizzato ed occupato da **** Omissis **** che lo abita con un titolo non opponibile alla procedura.

CONFINI

- L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune a più lati, sub. 66 (ora 112), s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		111,00 mq	1,00	111,00 mq	2,76 m	3
Balconi		27,00 mq	0,25	6,75 mq		3
Totale superficie convenzionale:				117,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Nella stima sarà portato in detrazione il costo relativo alla legittimazione delle modifiche interne rispetto al progetto assentito. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 79, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 122 m2 Rendita € 610,71 Piano 3

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 79) è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

In una delle camere è stato ricavato un ripostiglio senza titolo abilitativo edilizio. Tale modifica deve essere legittimata con una CILA in sanatoria, procedendo anche all'aggiornamento della planimetria catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	59	550	79	2	A2	5	5,5 vani	122 m2	610,71	3		

Corrispondenza catastale

L'appartamento F. 59 n. 550 sub. 79 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

".....

6) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 79, Piano 3, Cat. A/2, Classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 610,71;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

....

6- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 3, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 79, consistenza 5,5 vani, natura A2;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;
- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta occupato ed utilizzato da **** Omissis **** che, in base a quanto dichiarato in sede di sopralluogo, lo utilizza sulla base di un preliminare di acquisto non trascritto e quindi non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili, riscaldamento autonomo a gas, impianto di allarme e condizionatori split. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è dotato di agibilità. L'altezza interna è di circa 2,78 m. All'interno di una camera è stato ricavato un ripostiglio senza titolo abilitativo edilizio.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato ed è utilizzato da un terzo senza titolo opponibile alla procedura. Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 600,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	24/07/1974			25057	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	27/07/1974			12004	10990
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T
		Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	26/11/2009			45422	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 79), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg part. e n. 11961 reg gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg part. e n. 12640 reg gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.

Il bene oggetto della procedura è utilizzato ed occupato da **** Omissis **** che lo abita con un titolo non opponibile alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**

Trascritto a Frosinone il 05/12/2017

Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma.
Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La configurazione dell'appartamento non è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire, in quanto all'interno di una camera è stato ricavato un ripostiglio senza un titolo abilitativo edilizio. Tale modifica può essere legittimata con una CILA in sanatoria corrispondendo una sanzione di 1000,00 euro e sostenendo delle spese tecniche per la variazione catastale e la predisposizione degli elaborati di progetto, con anche il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri catastali. Il tutto per una spesa complessiva che in prima approssimazione si può valutare in presuntivi 3.500,00 euro (salvo una più precisa e dettagliata determinazione che sarà effettuata in sede di legittimazione e aggiornamento catastale). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del bene.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge

relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

La planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, non raffigura lo stato attuale dell'immobile, a causa della realizzazione del ripostiglio, pertanto è stata redatta la planimetria di rilievo dell'appartamento, che viene allegata. Poiché, inoltre, lo stato attuale non deriva da un titolo abilitativo edilizio, ma è conseguenza della realizzazione di abusi edilizi, da legittimare con una CILA, non si può procedere all'aggiornamento catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegate alla presente relazione.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , interno 23, piano 5

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 86), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto

a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg. part. e n. 12004 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 89, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,82 m	5
Balcone		18,00 mq	0,25	4,50 mq		5
Totale superficie convenzionale:				73,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 86, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 81 m2 Rendita € 388,63 Piano 5

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 86) è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	59	550	86	2	A2	5	3,5 vani	81 m2	388,63	5		

Corrispondenza catastale

L'appartamento F. 59 n. 550 sub. 86 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

"

7) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 86, Piano 5, Cat. A/2, Classe 5, vani 3,5, R.C. Euro 388,63;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

....

7- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 5, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 86, consistenza 3,5 vani, natura A2;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili, riscaldamento autonomo a gas, predisposizione per allarme e condizionatori. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è dotato di agibilità. L'altezza interna è di circa 2,82 m. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice eseguita ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 370,00

euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/07/1974	25057	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	27/07/1974	12004	10990
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T	
Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 86), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;

- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;

- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg. part. e n. 12004 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si

rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2017
Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 28/06/2010
Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma. Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La configurazione dell'appartamento è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegate alla presente relazione.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 24, piano 5

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 87), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;

- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;

- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg. part. e n. 12004 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del

03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzato.

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 88, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,79 m	5
Balcone		27,00 mq	0,25	6,75 mq		5
Totale superficie convenzionale:				120,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza.

Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 87, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 128 m2 Rendita € 610,71 Piano 5

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 87) è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg.

part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice esecutata e corrispondono gli identificativi catastali.

Rispetto alla planimetria assentita è stata realizzata una modifica senza titolo abilitativo edilizio in quanto non è presente un tramezzo che separa l'ingresso dal pranzo-soggiorno. Tale modifica deve essere legittimata con una CILA in sanatoria. Non è però necessario procedere con aggiornamenti catastali in quanto la planimetria rinvenuta in catasto recepisce tale modifica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	550	87	2	A2	5	5,5 vani	128 m2	610,71	5	

Corrispondenza catastale

L'appartamento F. 59 n. 550 sub. 87 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

".....

8) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 87, Piano 5, Cat. A/2, Classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 610,71;

.....".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

....

8- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 5, censito in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 87, consistenza 5,5 vani, natura A2;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura risulta non occupato e libero.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili, riscaldamento autonomo a gas, predisposizione per allarme e condizionatori. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è dotato di agibilità. L'altezza interna è di circa 2,79 m. Non è stato realizzato un tramezzo di separazione fra l'ingresso ed il pranzo-soggiorno in difformità dal titolo abilitativo edilizio, che deve essere legittimato.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione

in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice esecutata ed è del libero. Ai fini della stima del valore locativo dell'appartamento, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 590,00 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	28/09/1972			2867	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Notaio **** Omissis ****	24/07/1974	25057		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	27/07/1974	12004	10990	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T	
Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101	
		Registrazione				

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 87), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;

- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;

- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a ****

Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2017
Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 28/06/2010
Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma. Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio

Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La configurazione dell'appartamento non è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire, in quanto non è stato realizzato un tramezzo di separazione fra l'ingresso ed il pranzo-soggiorno. Tale modifica può essere legittimata con una CILA in sanatoria corrispondendo una sanzione di 1000,00 euro e sostenendo delle spese tecniche per la predisposizione degli elaborati di progetto, con anche il pagamento dei diritti di segreteria. Il tutto per una spesa complessiva che in prima approssimazione si può valutare in presuntivi 3.000,00 euro (salvo una più precisa e dettagliata determinazione che sarà effettuata in sede di legittimazione). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del bene.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

La planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, raffigura lo stato attuale dell'immobile, pertanto non si deve procedere ad aggiornamenti catastali né, di conseguenza, è stata redatta una planimetria di rilievo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i

dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegare alla presente relazione.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, int. 25, piano 5

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 88), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;

- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;

- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la

particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è utilizzato in quanto concesso in locazione alla sig.ra **** Omissis **** che lo abita con contratto di locazione opponibile alla procedura.

CONFINI

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 87 e sub. 67, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		128,00 mq	1,00	128,00 mq	2,80 m	5
Balcone		27,00 mq	0,25	6,75 mq		5
Totale superficie convenzionale:				134,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato per l'intero.

Ai fini della stima del bene oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. Essendo il bene pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 88, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 129 m2 Rendita € 610,71 Piano 5

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 88) è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	550	88	2	A2	5	5,5 vani	129 m2	610,71	5	

Corrispondenza catastale

L'appartamento F. 59 n. 550 sub. 88 è intestato catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

Il bene oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, è così descritto:

“

9) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 88, Piano 5, Cat. A/2, Classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 610,71;

.....”.

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

9- Appartamento sito nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano 5, censito in Catasto dei

Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 88, consistenza 5,5 vani, natura A2;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale del bene oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione del bene oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

Il bene oggetto della procedura è utilizzato in quanto concesso in locazione alla sig.ra **** Omissis **** che lo abita con contratto di locazione del 04/05/2015 opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insiste l'immobile, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della procedura è collocato in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. L'appartamento è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili, riscaldamento autonomo a gas, predisposizione di impianto di allarme e di condizionamento con split. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Non è dotato di agibilità. L'altezza interna è di circa 2,80 m.

Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato per garage e cantine. E' di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri, non rifinito. Non risulta che il fabbricato sia dotato di certificato prevenzione incendi. Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene oggetto della procedura è stato affittato alla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione del 04/05/2015, registrato a Frosinone il 12/05/2015 al n. 2009 serie 3T, con canone di 750 euro/mese (pari a 9.000 euro/anno) durata 4 anni e quindi con scadenza il 03/05/2019, con tacito rinnovo per altri 4 anni, salvo disdetta scritta almeno 6 mesi prima della scadenza. Il contratto è stato acquisito e viene allegato alla presente relazione. Esso è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento. Nella locazione sono anche ricompresi un posto auto (sub. 140) ed una cantina (sub. 95). Il canone di locazione è da ritenersi adeguato in considerazione che esso ricomprende anche un posto auto ed una cantina.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/09/1972 al	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis	Compravendita	

07/04/2008	****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	24/07/1974			25057	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	27/07/1974			12004	10990
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T
		Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****,	Atto di trasformazione di società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietà per 1/1	Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che l'appartamento oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 88), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg part. e n. 11961 reg gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg part. e n. 12640 reg gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

Il bene oggetto della procedura è utilizzato in quanto affittato alla sig.ra **** Omissis **** che lo abita con contratto di locazione opponibile alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà

Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**

Trascritto a Frosinone il 05/12/2017

Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma.
Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La configurazione dell'appartamento è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegate alla presente relazione.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Compendio pignorato ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, piano S2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il compendio oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 90-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-150-152), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg part. e n. 11961 reg gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg part. e n. 12640 reg gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

I beni del compendio oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzati, ad eccezione della cantina F. 59 n. 550 sub. 95 che è utilizzata in quanto concessa in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione opponibile alla procedura.

CONFINI

Le cantine confinano:

- sub. 90 con spazio comune, sub. 78 e sub. 91 s.a.;
- sub. 93 con spazio comune, sub. 85 e sub. 107 s.a.;
- sub. 94 con spazio comune, sub. 84 e sub. 95 s.a.;
- sub. 95 con spazio comune, sub. 94 e sub. 108 s.a.;
- sub. 96 con spazio comune, sub. 65 e sub. 97 s.a.;
- sub. 97 con spazio comune, sub. 96 e sub. 104 s.a.;
- sub. 98 con spazio comune, sub. 97 e sub. 99 s.a.;
- sub. 99 con spazio comune, sub. 98 e sub. 100 s.a.;
- sub. 100 con spazio comune, sub. 99 e sub. 101 s.a.;
- sub. 101 con spazio comune, sub. 100 e sub. 102 s.a.;

sub. 102 con spazio comune, sub. 101 e sub. 103 s.a.;
 sub. 103 con spazio comune, sub. 75 e sub. 102 s.a.;
 sub. 104 con spazio comune, sub. 97 e sub. 105 s.a.;
 sub. 150 con spazio comune, sub. 38 e sub. 149 s.a.;
 sub. 152 con spazio comune, sub. 107 e sub. 151 s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine		177,00 mq	1,00	177,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				177,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,00 mq		

Le cantine non sono comodamente divisibili in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato il compendio per l'intero.

Ai fini della stima del compendio, oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. La superficie convenzionale assunta per determinare la consistenza è quella catastale. Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 98, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 10 m2 Superficie catastale 12 m2 Rendita € 29,95 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 93, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 9 m2 Superficie catastale 11 m2 Rendita € 26,96 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 100, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 9 m2 Superficie catastale 11 m2 Rendita € 26,96 Piano S2

Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 102, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 10 m2 Superficie catastale 11 m2 Rendita € 29,95 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 101, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 10 m2 Superficie catastale 11 m2 Rendita € 29,95 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 90, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 m2 Superficie catastale 10 m2 Rendita € 23,96 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 95, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 11 m2 Superficie catastale 13 m2 Rendita € 32,95 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 96, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 7 m2 Superficie catastale 8 m2 Rendita € 20,97 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 99, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 8 m2 Superficie catastale 10 m2 Rendita € 23,96 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 97, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 15 m2 Superficie catastale 16 m2 Rendita € 44,93 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 94, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 10 m2 Superficie catastale 11 m2 Rendita € 29,95 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 103, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 9 m2 Superficie catastale 10 m2 Rendita € 26,96

		Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 104, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 10 m2 Superficie catastale 12 m2 Rendita € 29,95 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 150, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 10 m2 Superficie catastale 12 m2 Rendita € 29,95 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 152, Zc. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 17 m2 Superficie catastale 19 m2 Rendita € 50,92 Piano S2

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che il compendio oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 90-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-150-152) è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	59	550	94	2	C2	4	10 m2	11 m2	29,95	S2		
	59	550	97	2	C2	4	15 m2	16 m2	44,93	S2		
	59	550	99	2	C2	4	8 m2	10 m2	23,96	S2		
	59	550	103	2	C2	4	9 m2	10 m2	26,96	S2		
	59	550	152	2	C2	4	17 m2	19 m2	50,92	S2		
	59	550	150	2	C2	4	10 m2	12 m2	29,95	S2		

	59	550	104	2	C2	4	10 m2	12 m2	29,95	S2	
	59	550	96	2	C2	4	7 m2	8 m2	20,97	S2	
	59	550	100	2	C2	4	9 m2	11 m2	26,96	S2	
	59	550	93	2	C2	4	9 m2	11 m2	26,96	S2	
	59	550	98	2	C2	4	10 m2	12 m2	29,95	S2	
	59	550	102	2	C2	4	10 m2	11 m2	29,95	S2	
	59	550	95	2	C2	4	11 m2	13 m2	32,95	S2	
	59	550	90	2	C2	4	8 m2	10 m2	23,96	S2	
	59	550	101	2	C2	4	10 m2	11 m2	29,95	S2	

Corrispondenza catastale

I beni che costituiscono il compendio (F. 59 n. 550 sub. 90-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-150-152) sono intestati catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

“

- 10) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 90, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 8, R.C. Euro 23,96;
- 11) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 152, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 17, R.C. Euro 50,92;
- 12) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 93, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 9, R.C. Euro 26,96;
- 13) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 94, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 14) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 95, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 11, R.C. Euro 32,95;
- 15) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 96, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 7, R.C. Euro 20,97;
- 16) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 97, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 15, R.C. Euro 44,93;
- 17) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 98, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 18) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 99, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 8, R.C. Euro 23,96;
- 19) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 100, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 9, R.C. Euro 26,96;
- 20) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 101, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 21) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 102, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
- 22) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo
Via Tommaso Landolfi n. 243
03100 Frosinone

*Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 103, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 9, R.C. Euro 26,96;
23) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto
Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 104, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
24) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, cantina censita al Catasto Fabbricati di detto
Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 150, Piano S2, Cat. C/2, Classe 4, mq. 10, R.C. Euro 29,95;
.....".*

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

10- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 90, consistenza 8 m2, natura C2;

11- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 152, consistenza 17 m2, natura C2;

12- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 93, consistenza 9 m2, natura C2;

13- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 94, consistenza 10 m2, natura C2;

14- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 95, consistenza 11 m2, natura C2;

15- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 96, consistenza 7 m2, natura C2;

16- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 97, consistenza 15 m2, natura C2;

17- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 98, consistenza 10 m2, natura C2;

18- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 99, consistenza 8 m2, natura C2;

19- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 100, consistenza 9 m2, natura C2;

20- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 101, consistenza 10 m2, natura C2;

21- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 102, consistenza 10 m2, natura C2;

22- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 103, consistenza 9 m2, natura C2;

23- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 104, consistenza 10 m2, natura C2;

24- Cantina sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 150, consistenza 10 m2, natura C2;

.....

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni del compendio oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

I beni del compendio oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzati, ad eccezione della cantina F. 59 n. 550 sub. 95 che è utilizzata in quanto concessa in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione del 04/05/2015 opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

Le cantine sono realizzate con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro, non sono riscaldate ed hanno un impianto di illuminazione. Esse sono in sufficienti condizioni, alcune presentano segni di infiltrazione e risalita capillare. Gli spazi esterni del piano cantine (S2) sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le cantine, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

Le cantine sono inserite in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato

acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insistono le cantine, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni che costituiscono il compendio oggetto della procedura sono collocati in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. Le cantine sono costituite da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. Esse sono in sufficienti condizioni, alcune presentano segni di infiltrazione e risalita capillare. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Non sono dotate di agibilità. L'altezza interna delle cantine è di circa 2,4 m. Al piano cantine (S2) si arriva con due rampe carrabili che sono condivise con l'adiacente corpo di fabbrica. Gli spazi esterni del piano cantine (S2) sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le cantine, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il parcheggio avviene negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni del compendio oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzati, ad eccezione della cantina F. 59 n. 550 sub. 95 che è utilizzata in quanto concessa in locazione alla sig.ra **** Omissis ****, insieme all'appartamento sub. 88 e al posto auto sub. 140, con contratto di locazione del 04/05/2015, registrato a Frosinone il 12/05/2015 al n. 2009 serie 3T, con canone di 750 euro/mese (pari a 9.000 euro/anno) durata 4 anni e quindi con scadenza il 03/05/2019, con tacito rinnovo per altri 4 anni, salvo disdetta scritta almeno 6 mesi prima della scadenza. Il contratto è stato acquisito e viene allegato alla presente relazione. Esso è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento. Il canone di locazione è da ritenersi adeguato in considerazione che esso ricomprende anche un posto auto ed una cantina. Per le altre cantine, facenti parte del compendio, ai fini della stima del valore locativo, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 50,00 euro/mese per cantina.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/07/1974	25057	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	27/07/1974	12004	10990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T
Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	26/11/2009	45422	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il compendio oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 90-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-150-152), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società

debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;

- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;

- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg. part. e n. 12004 reg. gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

I beni del compendio oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzati, ad eccezione della cantina F. 59 n. 550 sub. 95 che è utilizzata in quanto concessa in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione opponibile alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**
Trascritto a Frosinone il 05/12/2017
Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Frosinone il 28/06/2010
Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.
- **Restrizione di beni**
Iscritto a Frosinone il 28/06/2010
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma. Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non regolare per la legge n° 47/1985.

L'appartamento è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010 prot. 209. La configurazione del piano interrato S2 non è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultima DIA. Tale modifica può essere legittimata con una CILA in sanatoria corrispondendo una sanzione di 1.000,00 euro e sostenendo delle spese tecniche per la predisposizione degli elaborati di progetto, con anche il pagamento dei diritti di segreteria. Il tutto per una spesa complessiva che in prima approssimazione si può valutare in presuntivi 3.000,00 euro (salvo una più precisa e dettagliata determinazione che sarà effettuata in sede di legittimazione). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del compendio.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Le planimetrie catastali rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, raffigurano lo stato attuale delle cantine, pertanto non si deve procedere ad aggiornamenti catastali né, di conseguenza, è stata redatta una planimetria di rilievo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegate alla presente relazione.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Compendio pignorato ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, piani S1-S2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il compendio oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 8-13-32-38-122-123-124-125-126-127-128-129-134-139-140-142-143-144-149), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg. part. e n. 11961 reg. gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg. part. e n. 12640 reg. gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del

24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

I beni del compendio oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzati, ad eccezione del posto auto F. 59 n. 550 sub. 140 che è utilizzata in quanto concessa in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione opponibile alla procedura.

CONFINI

Le unità del compendio confinano:

- sub. 8 con spazio comune a più lati, sub. 121, s.a.;
- sub. 13 con spazio comune, sub. 131 e sub. 132, s.a.;
- sub. 32 con spazio comune a più lati, sub. 31, s.a.;
- sub. 38 con spazio comune, sub. 149 e sub. 150, s.a.;
- sub. 129 con spazio comune a più lati, sub. 130, s.a.;
- sub. 134 con spazio comune a più lati, sub. 133, s.a.;
- sub. 149 con spazio comune, sub. 150 e sub. 38, s.a.;
- sub. 140 con spazio comune, sub. 139 e sub. 141, s.a.;
- sub. 142 con spazio comune a più lati, s.a.;
- sub. 143 con spazio comune a più lati, s.a.;
- sub. 122 con spazio comune a più lati, sub. 123, s.a.;
- sub. 123 con spazio comune, sub. 122 e sub. 124, s.a.;
- sub. 124 con spazio comune, sub. 123 e sub. 125, s.a.;
- sub. 125 con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, s.a.;
- sub. 126 con spazio comune a più lati, sub. 125, s.a.;
- sub. 127 con spazio comune, sub. 129 e sub. 128, s.a.;
- sub. 128 con spazio comune, sub. 129 e sub. 127, s.a.;
- sub. 139 con spazio comune, sub. 138 e sub. 140, s.a.;
- sub. 144 con spazio comune a più lati, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto e moto		190,00 mq	1,00	190,00 mq		S1-S2
Posti auto e moto		72,00 mq	1,00	72,00 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				262,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, cosa che comunque non rileva ai fini della vendita essendo stato pignorato il compendio per l'intero.

Ai fini della stima del compendio oggetto della procedura, si terrà conto dell'incidenza delle parti e spazi condominiali e della corte, adeguando i prezzi unitari di stima per considerarne la presenza. La superficie convenzionale assunta per determinare la consistenza è quella catastale. Essendo il compendio pignorato per la piena proprietà, riferita all'intero di esso, non è necessario procedere a frazionamenti e ad individuazioni di quote pignorate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 144, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 6 m2 Superficie catastale 7 m2 Rendita € 20,14 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 143, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 m2 Superficie catastale 16 m2 Rendita € 38,84 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 142, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 m2 Superficie catastale 19 m2 Rendita € 46,12 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 149, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 m2 Superficie catastale 22 m2 Rendita € 63,78 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 124, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 m2 Superficie catastale 2 m2 Rendita € 4,85 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 123, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 m2 Superficie catastale 2 m2 Rendita € 4,85 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 122, Zc. 2 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 2 m2 Superficie catastale 2 m2 Rendita € 4,85 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 140, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 m2 Superficie catastale 14 m2 Rendita € 33,98 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 32, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 m2 Superficie catastale 17 m2 Rendita € 47,00 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 m2 Superficie catastale 30 m2 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 m2 Superficie catastale 16 m2 Rendita € 47,00 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 38, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 m2 Superficie catastale 36 m2 Rendita € 104,07 Piano S2
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 139, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 m2 Superficie catastale 9 m2 Rendita € 21,85 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 134, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 38 m2 Superficie catastale 41 m2 Rendita € 127,56 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 129, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 m2 Superficie catastale 21 m2 Rendita € 60,43 Piano S1

Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 125, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 m2 Superficie catastale 2 m2 Rendita € 4,85 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 126, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 m2 Superficie catastale 2 m2 Rendita € 4,85 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 127, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 m2 Superficie catastale 2 m2 Rendita € 4,85 Piano S1
Dal 16/03/2017 al 22/04/2018	**** Omissis ****, sede Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 550, Sub. 128, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 2 m2 Superficie catastale 2 m2 Rendita € 4,85 Piano S1

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, che si allegano.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche in atti, integrate dalle visure catastali aggiornate, risulta che il compendio oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 8-13-32-38-122-123-124-125-126-127-128-129-134-139-140-142-143-144-149), è pervenuto alla **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. Ne segue che v'è completa corrispondenza fra i dati catastali, quelli reali e quelli di pignoramento, sia per la descrizione del bene che per la titolarità, in quanto risulta la piena proprietà in capo alla società debitrice eseguita e corrispondono gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	550	139	2	C6	1	9 m2	9 m2	21,85	S1	
	59	550	134	2	C6	3	38 m2	41 m2	127,56	S1	
	59	550	8	2	C6	3	14 m2	16 m2	47	S1	
	59	550	38	2	C6	3	31 m2	36 m2	104,07	S2	

	59	550	129	2	C6	3	18 m2	21 m2	60,43	S1	
	59	550	127	2	C6	1	2 m2	2 m2	4,85	S1	
	59	550	128	2	C6	1	2 m2	2 m2	4,85	S1	
	59	550	125	2	C6	1	2 m2	2 m2	4,85	S1	
	59	550	126	2	C6	1	2 m2	2 m2	4,85	S1	
	59	550	13	2	C6	3	24 m2	30 m2	80,57	S1	
	59	550	142	2	C6	1	19 m2	19 m2	46,12	S1	
	59	550	149	2	C6	3	19 m2	22 m2	63,78	S2	
	59	550	144	2	C6	3	6 m2	7 m2	20,14	S1	
	59	550	143	2	C6	1	16 m2	16 m2	38,84	S1	
	59	550	124	2	C6	1	2 m2	2 m2	4,85	S1	
	59	550	140	2	C6	1	14 m2	14 m2	33,98	S1	
	59	550	32	2	C6	3	14 m2	17 m2	47	S2	
	59	550	123	2	C6	1	2 m2	2 m2	4,85	S1	
	59	550	122	2	C6	1	2 m2	2 m2	4,85	S1	

Corrispondenza catastale

I beni che costituiscono il compendio (F. 59 n. 550 sub. 8-13-32-38-122-123-124-125-126-127-128-129-134-139-140-142-143-144-149), sono intestati catastalmente a **** Omissis ****, con sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1.

I beni oggetto dell'esecuzione, nell'atto di pignoramento, sono così descritti:

"

- 25) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 140, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 14, R.C. Euro 33,98;
26) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 142, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 19, R.C. Euro 46,12;
27) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto auto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 143, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 16, R.C. Euro 38,84;
28) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa snc, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 8, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 14, R.C. Euro 47,00;
29) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa snc, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 13, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 24, R.C. Euro 80,57;
30) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 129, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 18, R.C. Euro 60,43;
31) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 134, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 38, R.C. Euro 127,56;
32) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa snc, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto

Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 32, Piano S2, Cat. C/6, Classe 3, mq. 14, R.C. Euro 47,00;
33) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa snc, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 38, Piano S2, Cat. C/6, Classe 3, mq. 31, R.C. Euro 104,07;
34) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, box auto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 149, Piano S2, Cat. C/6, Classe 3, mq. 19, R.C. Euro 63,78;
35) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 122, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
36) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 123, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
37) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 124, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
38) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto motocoperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 125, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
39) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 126, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
40) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 127, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
41) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 128, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 2, R.C. Euro 4,85;
42) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, posto moto coperto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 139, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, mq. 9, R.C. Euro 21,85;
43) In Comune di Frosinone, Via Fedele Calvosa n. 26/B, box moto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 59 Particella 550 sub 144, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 6, R.C. Euro 20,14".

Dalla nota di trascrizione del pignoramento, n. 14765 reg. part., n. 14765 reg. gen., del 05/12/2017, risulta:

Unità negoziale 1:

.....

25- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 140, consistenza 14 m2, natura C6;

26- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 142, consistenza 19 m2, natura C6;

27- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 143, consistenza 16 m2, natura C6;

28- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 8, consistenza 14 m2, natura C6;

29- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 13, consistenza 24 m2, natura C6;

30- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 129, consistenza 18 m2, natura C6;

31- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 134, consistenza 38 m2, natura C6;

32- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 32, consistenza 14 m2, natura C6;

33- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 38, consistenza 31 m2, natura C6;

34- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S2, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 149, consistenza 19 m2, natura C6;

35- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 122, consistenza 2 m2, natura C6;

36- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 123, consistenza 2 m2, natura C6;

37- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 124, consistenza 2 m2, natura C6;

38- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 125, consistenza 2 m2, natura C6;

39- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 126, consistenza 2 m2, natura C6;

40- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 127, consistenza 2 m2, natura C6;

41- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 128, consistenza 2 m2, natura C6;

42- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 139, consistenza 9 m2, natura C6;

43- Autorimessa sita nel Comune di Frosinone, via Fedele Calvosa 26/B, piano S1, censita in Catasto dei Fabbricati, foglio 59 particella 550 subalterno 144, consistenza 6 m2, natura C6;

- soggetto a favore: **** OMISSIS ****, sede in Conegliano (TV), C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà;

- soggetto contro: **** OMISSIS ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, quota 1/1 della piena proprietà.

Vi è conformità fra la descrizione catastale (identificativo) attuale dei beni del compendio oggetto della procedura e quella contenuta nel pignoramento.

Vi è corrispondenza fra la descrizione dei beni del compendio oggetto della procedura riportata nel pignoramento ed il titolo di provenienza, atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen..

PRECISAZIONI

In atti è stato prodotto il certificato notarile attestante le risultanze catastali e ipotecarie relativamente al bene oggetto della procedura. In tale certificazione non risulta la continuità ultraventennale delle trascrizioni.

PATTI

I beni del compendio oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice eseguita ed è allo stato non utilizzati, ad eccezione del posto auto F. 59 n. 550 sub. 140 che è utilizzata in quanto concessa in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione del 04/05/2015 opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

I box auto ed il box moto sono realizzate con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro, non sono riscaldati ed hanno impianto di illuminazione. I posti auto ed i posti moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitati da strisce a terra. I beni sono in sufficienti condizioni, in alcuni casi sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Gli spazi esterni del piano S1 ed S2 sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le unità del compendio, è di recente realizzazione con facciate e parti condominiali in buono stato. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura non rifinito con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

PARTI COMUNI

Le unità del compendio sono inserite in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. All'interno delle pareti dell'edificio in cui insistono le cantine, nonché nei solai, vi possono essere delle servitù per il passaggio di impianti. All'esito del sopralluogo non sono emerse eventuali altre servitù passive e/o attive oltre quelle di cui sopra.

Non emerge dalle visure catastali, né dal certificato notarile in atti, la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni che costituiscono il compendio oggetto della procedura sono collocati in un edificio posto nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata, collegata alla viabilità ordinaria e servita da quella secondaria, non molto distante dal centro storico e dagli altri nuclei cittadini di rilievo residenziale ed importanza commerciale e per i servizi. I box auto ed il box moto sono costituiti da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. I posti auto ed i posti moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitati da

strisce a terra. I beni sono in sufficienti condizioni, in alcuni casi sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Le unità non sono dotate di agibilità. L'altezza interna varia da circa 2,4 m a 2,9 m. Al piano S1 ed S2 si arriva con due rampe carrabili che sono condivise con l'adiacente corpo di fabbrica. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Gli spazi esterni del piano S1 ed S2 sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le unità, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il parcheggio avviene anche negli spazi d'uso pubblico del complesso nel quale è ubicato il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni del compendio oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzati, ad eccezione del posto auto F. 59 n. 550 sub. 140 che è utilizzata in quanto concessa in locazione alla sig.ra **** Omissis ****, insieme all'appartamento sub. 88 e alla cantina sub. 95, con contratto di locazione del 04/05/2015, registrato a Frosinone il 12/05/2015 al n. 2009 serie 3T, con canone di 750 euro/mese (pari a 9.000 euro/anno) durata 4 anni e quindi con scadenza il 03/05/2019, con tacito rinnovo per altri 4 anni, salvo disdetta scritta almeno 6 mesi prima della scadenza. Il contratto è stato acquisito e viene allegato alla presente relazione. Esso è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento. Il canone di locazione è da ritenersi adeguato in considerazione che esso ricomprende anche un posto auto ed una cantina. Per le altre unità, facenti parte del compendio, ai fini della stima del valore locativo, si ritiene che lo stesso possa essere assunto pari a 50,00 euro/mese per box auto, 40 euro/mese per box moto, 30 euro/mese per posto auto e 20 euro/mese per posto moto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 58)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 54)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	28/09/1972	2867	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 50)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/11/1972	2927	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	04/12/1972	11961	10744
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 51)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2940	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	20/12/1972	11342	12640
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/1972 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis **** il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 49)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/11/1972	2939	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/05/1973 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 53)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	03/05/1973	3194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/07/1974 al 07/04/2008	**** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****il 31/03/1926, C.F. **** OMISSIS ****, proprietà per 1/1 (particella F. 59 n. 55-59-60)	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	24/07/1974			25057	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. di Frosinone	27/07/1974			12004	10990
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	07/04/2008	42916	18421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	09/04/2008	8097	5760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/04/2008	2747	1T
		Dal 26/11/2009 al 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio **** Omissis ****	26/11/2009			45422	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		RR.II. di Frosinone	01/12/2009	27602	20806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2017	**** Omissis ****, sede in Frosinone, C.F. **** Omissis ****, proprietà per 1/1	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	16/03/2017	54446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Frosinone	31/03/2017	5196	4101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dal certificato notarile in atti e dalle visure catastali storiche risulta che il compendio oggetto del pignoramento (F. 59 n. 550 sub. 8-13-32-38-122-123-124-125-126-127-128-129-134-139-140-142-143-144-149), in quanto facente parte dell'intero complesso costituente la porzione 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", è pervenuto alla Società debitrice dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 16/03/2017, rep. n. 54446, trascritto a Frosinone il 31/03/2017 al n. 4101 reg. part. e n. 5196 reg. gen.. A questa il complesso era pervenuto dalla **** Omissis **** con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/11/2009, rep. n. 45422, trascritto a Frosinone l'01/12/2009 al n. 20806 reg. part. e n. 27602 reg. gen.. Quest'ultima aveva acquistato il complesso, in corso di costruzione e poi successivamente completato, costituente la porzione n. 1 (denominata "Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2", da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008, rep. n. 42916, racc. n. 18421, trascritto a Frosinone il 09/04/2008 al n. 5760 reg. part. e n. 8097 reg. gen.. **** Omissis **** aveva edificato la porzione, poi venduta in corso di costruzione, sui terreni che hanno generato la particella n. 550 con successive variazioni catastali del 05/03/2007 n. 59100.1/2007, del 17/06/2005 n. 94755.1/2005 e del 23/12/1991 n. 2672/1991 dai n. 49-50-51-53-54-55-58-59-60. A riguardo, dal certificato notarile in atti, integrato dalle risultanze delle visure catastali storiche, risultano nello specifico:

- la particella F. 59 n. 49 (da cui la n. 394 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972 rep. 2939, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;

- la particella F. 59 n. 50 (da cui la n. 391 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15/11/1972, rep. 2927 trascritto a Frosinone il 04/12/1972 al n. 10744 reg part. e n. 11961 reg gen.;
- la particella n. 51 (da cui 387 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2940 trascritto a Frosinone il 20/12/1972 al n. 11342 reg part. e n. 12640 reg gen.;
- la particella F. 59 n. 53 (da cui la n. 440 confluita nella n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194, del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 54 (da cui la n. 436, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale e la particella F. 59 n. 58 (da cui la n. 448, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867 del quale non emergono dal certificato notarile gli estremi della trascrizione;
- la particella F. 59 n. 55 (da cui la n. 428, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** per la proprietà e da **** Omissis **** per l'usufrutto parziale, la particella F. 59 n. 59 (da cui la n. 430, confluita nella n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** e la particella F. 59 n. 60 (da cui la n. 422 da cui la n. 550) è pervenuta a **** Omissis **** da **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24/07/1974, rep. 25057, trascritto a Frosinone il 27/07/1974 al n. 10990 reg part. e n. 12004 reg gen..

Ne consegue che sono documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio ad eccezione della quota parte dell'area in cui è stato edificato il fabbricato (F. 59 n. 550) che deriva dalla particella n. 49 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/11/1972, rep. 2939), n. 53 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 03/05/1973, rep. 3194) e dalle n. 54-58 (in quanto non si rilevano dal certificato notarile gli estremi della trascrizione dell'atto del Notaio **** Omissis **** del 28/09/1972, rep. 2867).

Sulla base, quindi, di quanto attestato con il certificato notarile in atti, **non sono completamente documentate trascrizioni sul bene oggetto della procedura risalenti ad oltre il ventennio e che quindi non v'è continuità nelle trascrizioni per il bene pignorato.**

I beni del compendio oggetto della procedura sono nella disponibilità della debitrice esecutata ed è allo stato non utilizzati, ad eccezione del posto auto F. 59 n. 550 sub. 140 che è utilizzata in quanto concessa in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto di locazione opponibile alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 22/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notaio **** Omissis **** del 07/04/2008 rep. n. 42917
Iscritto a Frosinone il 09/04/2008
Reg. gen. 8098 - Reg. part. 1323
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 9.760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.880.000,00

Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/04/2008
N° repertorio: 42917

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare, atto giudiziario del Tribunale di Frosinone n. 3853 del 15/11/2017**

Trascritto a Frosinone il 05/12/2017

Reg. gen. 19177 - Reg. part. 14765

Quota: 1/1 della proprietà

A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento riguarda tutti i beni oggetto della procedura.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13840 - Reg. part. 2032

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per il frazionamento in quota del mutuo fra i beni oggetto della procedura ed altri nel fabbricato, con la quota capitale di ipoteca di 6.370.000,00 euro.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2031

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per restrizione di beni con l'esclusione di unità non oggetto della procedura.

- **Riduzione somma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13838 - Reg. part. 2030

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 17/06/2010, rep. n. 46296. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per riduzione somma dell'ipoteca da 9.760.000 euro a 8.440.000,00 euro.

- **Quietanza e conferma**

Iscritto a Frosinone il 28/06/2010

Reg. gen. 13837 - Reg. part. 2029

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Notaio **** Omissis **** del 17/06/2010 rep. n. 46269 per quietanza e conferma.
Annotazione alla trascrizione del 09/04/2008 n. 1323 reg part. e n. 8098 reg. gen..

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8062 - Reg. part. 968

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per erogazione a saldo.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Frosinone il 20/04/2011

Reg. gen. 8063 - Reg. part. 969

Quota: 1/1 della proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto notaio **** Omissis **** del 23/09/2010, rep. n. 46679. Annotazione all'iscrizione del 09/04/2008, n. 1323 reg part., n. 8098 reg. gen., per frazionamento in quota fra i beni oggetto della procedura ed altri della quota capitale.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal certificato notarile in atti del 16/01/2018. Sono state effettuate ulteriori visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Frosinone con aggiornamento al 22/04/2018 ed al 07/09/2018, che sono allegate alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è inserito nel "Corpo C" di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, con locali uffici/commerciali posti al piano terra, appartamenti posti ai piani superiori e cantine e garage posti nei piani interrati, che è collocato nella parte bassa della città di Frosinone a ridosso di via dei Volsci (Monti Lepini), in area urbanizzata. Il fabbricato, denominato "Gruppo 2", è collocato in un complesso con più fabbricati che ricade in Zona CDU-CDR del P.R.G. del Comune di Frosinone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non regolare per la legge n° 47/1985.

Il compendio è inserito nella porzione 1 ("Corpo C") del fabbricato "Gruppo 2" dell'intervento edilizio denominato "**** Omissis **** ed altri", realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10327 del 24/10/2007 e del successivo Permesso di Costruire in variante n. 10910 del 05/10/2009 rilasciati dal Comune di Frosinone (vedi allegati). Per alcune modifiche ai piani interrati è stata successivamente presentata una D.I.A. il 22/03/2010

prot. 209. La configurazione del piano interrato S1 non è conforme a quella degli elaborati grafici allegati all'ultima DIA. Tale modifica può essere legittimata con una CILA in sanatoria corrispondendo una sanzione di 1.000,00 euro e sostenendo delle spese tecniche per la predisposizione degli elaborati di progetto, con anche il pagamento dei diritti di segreteria. Il tutto per una spesa complessiva che in prima approssimazione si può valutare in presuntivi 3.000,00 euro (salvo una più precisa e dettagliata determinazione che sarà effettuata in sede di legittimazione). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima del bene.

Poiché la ragione del credito è intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore della legge relativa all'ultimo condono, previsto dalla L. 326/2003 e dalla L.R. 12/2004, le violazioni edilizie

inerenti l'immobile non possono essere suscettibili di istanza di sanatoria edilizia da presentarsi ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Le planimetrie catastali rinvenute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, raffigurano lo stato attuale delle cantine, pertanto non si deve procedere ad aggiornamenti catastali né, di conseguenza, è stata redatta una planimetria di rilievo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano disponibili e/o rilasciati la dichiarazione di conformità degli impianti, l'autorizzazione allo scarico ed il Certificato Prevenzione Incendi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio è inserito in un edificio con altre unità immobiliari e, quindi, in un contesto condominiale per cui vi sono parti comuni fra le varie unità immobiliari (scala e atrio, corte comune, rampe discesa garage/cantine, ecc.), oltre quelle individuate dal codice civile per i fabbricati con più unità immobiliari. Sulla base di quanto è emerso al momento del sopralluogo nel fabbricato è costituito un condominio denominato "**** Omissis ****", il cui regolamento con le tabelle millesimali è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione. Sono stati richiesti all'Amministratore del Condominio i dati relativi alle spese condominiali, che vengono allegate alla presente relazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della procedura sono costituite da appartamenti, locali commerciali/uffici, cantine, box auto e moto e posti auto e moto, aventi collocazione ed utilizzo indipendenti ed autonomi. Il sottoscritto, per un migliore realizzo nella vendita, suggerisce la formazione di 11 lotti. Ciò in considerazione di quanto segue: gli appartamenti possono essere venduti singolarmente e quindi ciascuno di essi forma un lotto; i locali commerciali/uffici costituiscono una unica unità immobiliare e non sono rifiniti, per cui formano un unico lotto; le cantine, per un'ottimizzazione nella vendita, riducendo i costi d'asta, vengono raggruppate in un lotto; i box ed i posti auto e moto, per un'ottimizzazione della vendita, riducendo i costi d'asta, vengono raggruppati in un lotto.

STIMA

I valori commerciali dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, viabilità per il raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel seguito vengono esaminati e valutati i beni oggetto del pignoramento suddivisi negli 11 lotti da porre in vendita.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio immobiliare ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 4-8-10, piano T
1) Compendio immobiliare al rustico con destinazione commerciale/uffici (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 4-8-10 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 69, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il compendio è costituito da tre locali di cui uno con ripostiglio e bagno. I locali sono al rustico con finiture interne quasi del tutto mancanti, sono dotati di vetrine in metallo e gli impianti sono incompleti o mancanti. Il compendio è privo di certificazioni. Due locali sono stati ampliati in difformità dal titolo abilitativo, per cui è necessario ripristinare la consistenza. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il compendio confina con scala condominiale, corte comune a più lati, s.a..

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, del fatto che è incompleto e dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi non legittimabili che comportano una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima del compendio tiene conto della sua destinazione d'uso (viene assunta quella commerciale di maggior pregio fra quelle assentite), della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Esso viene adeguatamente ridotto per tenere conto del fatto che è incompleto. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per quanto attiene ai lavori necessari al ripristino della legittima consistenza dei locali, viene portata in detrazione la spesa da sostenere, che è stata precedentemente determinata in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

- 1) Compendio immobiliare al rustico con destinazione commerciale/uffici (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 4-8-10 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 69, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio, il fatto che i locali siano incompleti, con finiture interne ed impianti per la quasi totalità mancanti, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà (ottenuto detraendo un importo pari a circa 500 euro/m² per i costi di completamento dal valore medio delle quotazioni per i negozi in buono stato che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.508 euro/m² a

1.926 euro/m², con una media di 1.717 euro/m²; valori che risultano più aderenti alle reali condizioni di mercato rispetto a quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per negozi normali, oscillano da 1.800 euro/m² a 2.300 euro/m²).

Al valore che si determina, si detrae l'importo di 15.000 euro occorrente in via presuntiva per i ripristini della legittima consistenza dei locali. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- locali commerciali:	416,00 m² x 1.200 euro/m² = euro	499.200,00
	Sommano: euro	499.200,00
A detrarre spese per ripristini consistenza:		euro - 15.000,00
	Sommano: euro	484.200,00

TOTALE VALUTATO: euro 484.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 4, piano 1
2) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1, int. 4, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 72, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,0, superficie 93 m², rendita 444,15 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il balcone è gravato da servitù di veduta per la presenza di una finestra di altra unità immobiliare. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 65 e sub. 66, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

2) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1, int. 4, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 72, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,0, superficie 93 m², rendita 444,15 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, il grado di finiture buono ma non elevato, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- appartamento:	86,25 m ² x 1.200 euro/m ² = euro	103.500,00
	Sommano:	euro 103.500,00

TOTALE VALUTATO: euro 103.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 6, piano 1
3) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1, int. 6, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 74, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, superficie 107 m², rendita 499,67 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 70 e sub. 73, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è

ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

3) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1, int. 6, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 74, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, superficie 107 m², rendita 499,67 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, il grado di finiture buono ma non elevato, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- appartamento: $98,50 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 118.200,00$

Sommano: euro 118.200,00

TOTALE VALUTATO: euro 118.200,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , int. 8, piano 2
4) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 2, int. 8, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 76, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 124 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla

sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 66 (ora 110), s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

4) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 2, int. 8, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 76, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 124 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, il grado di finiture buono ma non elevato, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- appartamento:	117,75 m ² x 1.200 euro/m ² = euro	141.300,00
	Sommano: euro	<u>141.300,00</u>

TOTALE VALUTATO: euro 141.300,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , interno 11, piano 2
5) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 2, int. 11, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 77, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 4, superficie 91 m², rendita 444,15 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone.

Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 75 e sub. 66 (ora 111), s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

5) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 2, int. 11, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 77, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 4, superficie 91 m², rendita 444,15 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, il grado di finiture buono ma non elevato, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- appartamento:	84,25 m ² x 1.200 euro/m ² = euro	101.100,00
	Sommano:	<u> </u> euro 101.100,00

TOTALE VALUTATO: euro 101.100,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , interno 13, piano 3
6) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 3, int. 13, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 79, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 122 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Ha subito modifiche interne da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune a più lati, sub. 66 (ora 112), s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi legittimabili che comportano una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per quanto attiene la realizzazione del ripostiglio in una delle camere senza un titolo abilitativo edilizio, viene portata in detrazione sia la spesa da sostenere per la legittimazione, che è stata precedentemente determinata in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

- 6) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 3, int. 13, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 79, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 122 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, il grado di finiture buono ma non elevato, la presenza di impianto di allarme e dei condizionatori split, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.250 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, maggiorata del 4% circa per tenere conto delle migliori dotazioni, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari,

oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²).

Al valore che si determina, si detrae l'importo di 3.500 euro occorrente in via presuntiva per la legittimazione delle modifiche interne intervenute con la realizzazione di un ripostiglio in una delle camere. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- appartamento:	117,75 m ² x 1.250 euro/m ² = euro	147.187,50
	Sommano:	euro 147.187,50
A detrarre spese per legittimazione modifiche interne:		euro - 3.500,00
	Sommano:	euro 143.687,50
	E in c.t.:	euro 143.700,00

TOTALE VALUTATO: euro 143.700,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , interno 23, piano 5
7) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 23, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 86, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie 81 m², rendita 388,63 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 89, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra

specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

7) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 23, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 86, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie 81 m², rendita 388,63 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, il grado di finiture buono ma non elevato, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- appartamento:	73,50 m ² x 1.200 euro/m ² = euro	88.200,00
	Sommano:	<u> euro 88.200,00</u>

TOTALE VALUTATO: euro 88.200,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, int. 24, piano 5
8) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 24, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 87, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 128 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Ha subito modifiche interne da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 88, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione,

delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima, ivi compresa la presenza di abusi edilizi legittimabili che comportano una spesa. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà. Per quanto attiene la modifica per la mancata realizzazione del tramezzo, effettuata in assenza di titolo abilitativo edilizio, viene portata in detrazione la spesa da sostenere per la legittimazione, che è stata precedentemente determinata in via presuntiva.

Pertanto si ha la seguente stima:

8) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 24, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 87, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 128 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, il grado di finiture buono ma non elevato, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). Al valore che si determina, si detrae l'importo di 3.000 euro occorrente in via presuntiva per la legittimazione della modifica interna intervenute con la mancata realizzazione di un tramezzo. La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- appartamento:	120,75 m² x 1.200 euro/m² = euro	144.900,00
	Sommano: euro	144.900,00
A detrarre spese per legittimazione modifiche interne:	euro	- 3.000,00
	Sommano: euro	141.900,00

TOTALE VALUTATO: euro 141.900,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6 , interno 25, piano 5
9) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 25, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 88, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 129 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, un corridoio, due bagni ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. L'appartamento è locato con contratto opponibile. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 87 e sub. 67, s.a..

Per la valutazione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione la pianta e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato l'immobile, tenendo conto dello stato dello stesso e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima dell'appartamento tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

9) Un appartamento (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 25, distinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550 sub. 88, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 129 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato, lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, il grado di finiture buono ma non elevato, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 1.200 al m² per la piena proprietà (ottenuto assumendo, per i motivi sopra esposti, la quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dell'appartamento.

Per cui si ha:

- appartamento: $134,75 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ euro/m}^2 = \text{euro } 161.700,00$

Sommano: euro 161.700,00

TOTALE VALUTATO: euro 161.700,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Compendio pignorato ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, piano S2 10) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:
 - cantina 2 **sub. 90**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 78 e sub. 91 s.a.;
 - cantina 6 **sub. 93**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 85 e sub. 107 s.a.;
 - cantina 9 **sub. 94**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 84 e sub. 95 s.a.;
 - cantina 10 **sub. 95**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 m², superficie 13 m², rendita 32,95 euro, confina con spazio comune, sub. 94 e sub. 108 s.a.;
 - cantina 12 **sub. 96**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 20,97 euro, confina con spazio comune, sub. 65 e sub. 97 s.a.;
 - cantina 13 **sub. 97**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita 44,93 euro, confina con spazio comune, sub. 96 e sub. 104 s.a.;
 - cantina 14 **sub. 98**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 99 s.a.;
 - cantina 15 **sub. 99**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 98 e sub. 100 s.a.;
 - cantina 16 **sub. 100**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 99 e sub. 101 s.a.;
 - cantina 17 **sub. 101**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 100 e sub. 102 s.a.;
 - cantina 18 **sub. 102**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 101 e sub. 103 s.a.;
 - cantina 19 **sub. 103**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 10 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 75 e sub. 102 s.a.;
 - cantina 22 **sub. 104**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 105 s.a.;
 - cantina nn **sub. 150**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 38 e sub. 149 s.a.;
 - cantina 5 **sub. 152**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 50,92 euro, confina con spazio comune, sub. 107 e sub. 151 s.a.con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Le cantine sono costituite da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. Esse sono in sufficienti condizioni, alcune presentano segni di infiltrazione e risalita capillare. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Gli spazi esterni del piano cantine (S2) sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. La cantina al sub. 95 è locata con contratto opponibile, le altre sono libere. Il corpo di fabbrica, nel quale sono

collocate le cantine, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il compendio, tenendo conto dello stato e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima delle cantine tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

10) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550: cantina 2 sub. 90, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m2, superficie 10 m2, rendita 23,96 euro; cantina 6 sub. 93, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m2, superficie 11 m2, rendita 26,96 euro; cantina 9 sub. 94, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m2, superficie 11 m2, rendita 29,95 euro; cantina 10 sub. 95, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 m2, superficie 13 m2, rendita 32,95 euro; cantina 12 sub. 96, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m2, superficie 8 m2, rendita 20,97 euro; cantina 13 sub. 97, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m2, superficie 16 m2, rendita 44,93 euro; cantina 14 sub. 98, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m2, superficie 12 m2, rendita 29,95 euro; cantina 15 sub. 99, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m2, superficie 10 m2, rendita 23,96 euro; cantina 16 sub. 100, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m2, superficie 11 m2, rendita 26,96 euro; cantina 17 sub. 101, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m2, superficie 11 m2, rendita 29,95 euro; cantina 18 sub. 102, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m2, superficie 11 m2, rendita 29,95 euro; cantina 19 sub. 103, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m2, superficie 10 m2, rendita 26,96 euro; cantina 22 sub. 104, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m2, superficie 12 m2, rendita 29,95 euro; cantina nn sub. 150, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m2, superficie 12 m2, rendita 29,95 euro; cantina 5 sub. 152, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 m2, superficie 19 m2, rendita 50,92 euro; con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato il compendio, lo stato di manutenzione e di conservazione delle cantine, il grado di finiture al rustico, l'assenza di parcheggio esclusivo, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 400 euro al m² per la piena proprietà (ottenuto applicando il coefficiente di riduzione pari a 0,33 (coefficiente mercantile) alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). La presenza della corte comune e

l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione del compendio.

Per cui si ha:

- cantine:	177,00 m ² x 400 euro/m ² = euro	70.800,00
	Sommano:	euro 70.800,00
A detrarre spese per regolarizzazione modifiche:		euro - 3.000,00
	Sommano:	euro 67.800,00
TOTALE VALUTATO: euro 67.800,00		

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Compendio pignorato ubicato a Frosinone (FR) - via Cesare Terranova 6, piano S1-S2, piano S1-S2
11) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:
 - box auto 5 **sub. 8**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 16 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 121, s.a.;
 - box auto 10 **sub. 13**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², superficie 30 m², rendita 80,57 euro, confina con spazio comune, sub. 131 e sub. 132, s.a.;
 - box auto 28 **sub. 32**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 17 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 31, s.a.;
 - box auto 33 **sub. 38**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 m², superficie 36 m², rendita 104,07 euro, confina con spazio comune, sub. 149 e sub. 150, s.a.;
 - box auto 7 **sub. 129**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 21 m², rendita 60,43 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 130, s.a.;
 - box auto non chiuso **sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 m², superficie 41 m², rendita 127,56 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 133, s.a.;
 - box auto 32 **sub. 149**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², superficie 22 m², rendita 63,78 euro, confina con spazio comune, sub. 150 e sub. 38, s.a.;
 - posto auto 18 **sub. 140**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita 33,98 euro, confina con spazio comune, sub. 139 e sub. 141, s.a.;
 - posto auto 20 **sub. 142**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m², superficie 19 m², rendita 46,12 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
 - posto auto 21 **sub. 143**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita 38,84 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
 - posto moto 1 **sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 123, s.a.;
 - posto moto 2 **sub. 123**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro; confina con spazio comune, sub. 122 e sub. 124, s.a.;
 - posto moto 3 **sub. 124**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 123 e sub. 125, s.a.;
 - posto moto 4 **sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, s.a.;
 - posto moto 5 **sub. 126**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 125, s.a.;

- posto moto 6 **sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 128, s.a.;
- posto moto 7 **sub. 128**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 127, s.a.;
- posto moto 8 **sub. 139**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 m², superficie 9 m², rendita 21,85 euro, confina con spazio comune, sub. 138 e sub. 140, s.a.;
- box moto nn **sub. 144**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 20,14 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. I box auto ed il box moto sono costituiti da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. I posti auto ed i posti moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitati da strisce a terra. I beni sono in sufficienti condizioni, in alcuni casi sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Gli spazi esterni del piano S1 ed S2 sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. Il posto auto sub. 140 è locato con contratto opponibile, le altre unità sono libere. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le unità, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

Per la valutazione del compendio oggetto dell'esecuzione, avendo a disposizione le piante e avendolo visionato, ho tenuto conto della posizione, dell'esposizione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche edilizie, dell'accessibilità nonché di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il compendio, tenendo conto dello stato e delle sue caratteristiche. Il prezzo unitario assunto nella stima delle cantine tiene conto della sua destinazione d'uso, della sua fruibilità e della presenza di pertinenze esclusive e/o di servitù attive e passive, nonché dell'incidenza delle parti e degli spazi condominiali. Si perviene, quindi, alla valutazione del bene mediante il procedimento della stima diretta, a partire dai prezzi unitari che sono stati individuati con le modalità sopra specificate e che vengono applicati ai valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate (superfici convenzionali). I prezzi unitari utilizzati per la stima sono riferiti al valore della piena proprietà.

Pertanto si ha la seguente stima:

11) Un compendio immobiliare (per diritti pari a 1/1 della proprietà) sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al Foglio 59 n. 550:

box auto 5 sub. 8, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 16 m², rendita 47,00 euro; box auto 10 sub. 13, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², superficie 30 m², rendita 80,57 euro; box auto 28 sub. 32, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 17 m², rendita 47,00 euro; box auto 33 sub. 38, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 m², superficie 36 m², rendita 104,07 euro; box auto 7 sub. 129, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 21 m², rendita 60,43 euro; box auto non chiuso sub. 134, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 m², superficie 41 m², rendita 127,56 euro; box auto 32 sub. 149, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², superficie 22 m², rendita 63,78 euro; posto auto 18 sub. 140, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita 33,98 euro; posto auto 20 sub. 142, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m², superficie 19 m², rendita 46,12 euro; posto auto 21 sub. 143, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita 38,84 euro; posto moto 1 sub. 122, piano S1, categoria C/6, classe 1,

consistenza 2 m2, superficie 2 m2, rendita 4,85 euro; posto moto 2 sub. 123, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m2, superficie 2 m2, rendita 4,85 euro; posto moto 3 sub. 124, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m2, superficie 2 m2, rendita 4,85 euro; posto moto 4 sub. 125, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m2, superficie 2 m2, rendita 4,85 euro; posto moto 5 sub. 126, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m2, superficie 2 m2, rendita 4,85 euro; posto moto 6 sub. 127, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m2, superficie 2 m2, rendita 4,85 euro; posto moto 7 sub. 128, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m2, superficie 2 m2, rendita 4,85 euro; posto moto 8 sub. 139, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 m2, superficie 9 m2, rendita 21,85 euro; box moto nn sub. 144, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 6 m2, superficie 7 m2, rendita 20,14 euro; con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni.

Considerate le caratteristiche edilizie del fabbricato nel quale è collocato il compendio, lo stato di manutenzione e di conservazione delle unità, il grado di finiture al rustico, il mancato completamento delle sistemazioni esterne del complesso ove è collocato, la zona ove ricade e la destinazione d'uso, in riferimento alle superfici commerciali lorde, si ritiene equo il valore di euro 400 euro al m² per la piena proprietà dei box auto e moto e 300 euro/m² per la piena proprietà dei posti auto e moto, (ottenuto applicando rispettivamente il coefficiente di riduzione pari a 0,33 e 0,20 - coefficiente mercantile- alla quotazione minima per le abitazioni civili in buono stato, quotazioni che, nella zona di Frosinone ove ricade l'immobile, secondo la banca dati del borsino delle agenzie immobiliari, oscillano da 1.173 euro/m² a 1.508 euro/m²; importi che grossomodo collimano con quelli delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona C1 e per le abitazioni civili normali, oscillano da 1.100 euro/m² a 1.400 euro/m²). La presenza della corte comune e l'incidenza degli spazi e parti comuni sono considerate nella valutazione dei beni.

Per cui si ha:

- box auto e moto:	190,00 m ² x 400 euro/m ² = euro	76.000,00
- posti auto e moto:	72,00 m ² x 300 euro/m ² = euro	21.600,00
	Sommano:	euro 97.600,00
A detrarre spese per regolarizzazione modifiche:		euro - 3.000,00
	Sommano:	euro 94.600,00

TOTALE VALUTATO: euro 94.600,00

FORMAZIONE LOTTI

Al fine della vendita dei beni, il sottoscritto suggerisce la formazione dei seguenti 11 lotti.

- LOTTO 1 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare al rustico con destinazione commerciale/uffici sito in Frosinone, via Cesare Terranova 4-8-10 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano T, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 69**, piano T, in corso di costruzione, senza rendita né consistenza, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Il compendio è costituito da tre locali di cui uno con ripostiglio e bagno. I locali sono al rustico con finiture interne quasi del tutto mancanti, sono dotati di vetrine in metallo e gli impianti sono incompleti o mancanti. Il compendio è privo di certificazioni. Due locali sono stati ampliati in difformità dal titolo abilitativo, per cui è necessario ripristinare la consistenza. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e

due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il compendio confina con scala condominiale, corte comune a più lati, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 484.200,00

- LOTTO 2 -

Per la proprietà di un appartamento sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1, int. 4, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 72**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,0, superficie 93 m², rendita 444,15 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. Il balcone è gravato da servitù di veduta per la presenza di una finestra di altra unità immobiliare. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 65 e sub. 66, s.a..

- VALORE LOTTO 2 - euro 103.500,00

- LOTTO 3 -

Per la proprietà di un appartamento sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 1, int. 6, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 74**, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, superficie 107 m², rendita 499,67 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 70 e sub. 73, s.a..

- VALORE LOTTO 3 - euro 118.200,00

- LOTTO 4 -

Per la proprietà di un appartamento sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 2, int. 8, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 76**, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 124 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in

piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 66 (ora 110), s.a..

- VALORE LOTTO 4 - euro 141.300,00

- LOTTO 5 -

Per la proprietà di un appartamento sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 2, int. 11, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 77**, piano 2, categoria A/2, classe 5, vani 4, superficie 91 m², rendita 444,15 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 75 e sub. 66 (ora 111), s.a..

- VALORE LOTTO 5 - euro 101.100,00

- LOTTO 6 -

Per la proprietà un appartamento sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 3, int. 13, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 79**, piano 3, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 122 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, un ripostiglio, un disimpegno, due bagni e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Ha subito modifiche interne da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrato, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune a più lati, sub. 66 (ora 112), s.a..

VALORE LOTTO 6 - euro 143.700,00

- LOTTO 7 -

Per la proprietà un appartamento sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 23, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 86**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie 81 m², rendita 388,63 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile,

pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 89, s.a..

- VALORE LOTTO 7 - euro 88.200.00

- LOTTO 8 -

Per la proprietà di un appartamento sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 24, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 87**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 128 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e due balconi. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. Ha subito modifiche interne da legittimare. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune e sub. 88, s.a..

- VALORE LOTTO 8 - euro 141.900.00

- LOTTO 9 -

Per la proprietà di un appartamento sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), piano 5, int. 25, distinto in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550 sub. 88**, piano 5, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie 129 m², rendita 610,71 euro, con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. L'appartamento è costituito da un pranzo-soggiorno con angolo cottura, tre camere, un corridoio, due bagni ed un balcone. Esso è in buone condizioni al nuovo, con finiture di tipo civile, pavimenti in piastrelle e parquet, infissi in legno ed impianti civili. E' dotato di certificazione energetica, mentre non è disponibile quella degli impianti e quella antincendio, nonché l'autorizzazione allo scarico. L'appartamento è locato con contratto opponibile. Il corpo di fabbrica, nel quale è collocato l'appartamento, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri. L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, sub. 87 e sub. 67, s.a..

- VALORE LOTTO 9 - euro 161.700.00

- LOTTO 10 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B) (foto da 1 a ** in Allegato 10), costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- cantina 2 **sub. 90**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 78 e sub. 91 s.a.;
- cantina 6 **sub. 93**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 85 e sub. 107 s.a.;
- cantina 9 **sub. 94**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 84 e sub. 95 s.a.;
- cantina 10 **sub. 95**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 m², superficie 13 m², rendita 32,95 euro, confina con spazio comune, sub. 94 e sub. 108 s.a.;
- cantina 12 **sub. 96**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 m², superficie 8 m², rendita 20,97 euro, confina con spazio comune, sub. 65 e sub. 97 s.a.;
- cantina 13 **sub. 97**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 15 m², superficie 16 m², rendita 44,93 euro, confina con spazio comune, sub. 96 e sub. 104 s.a.;
- cantina 14 **sub. 98**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 99 s.a.;
- cantina 15 **sub. 99**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 m², superficie 10 m², rendita 23,96 euro, confina con spazio comune, sub. 98 e sub. 100 s.a.;
- cantina 16 **sub. 100**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 99 e sub. 101 s.a.;
- cantina 17 **sub. 101**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 100 e sub. 102 s.a.;
- cantina 18 **sub. 102**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 11 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 101 e sub. 103 s.a.;
- cantina 19 **sub. 103**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 m², superficie 10 m², rendita 26,96 euro, confina con spazio comune, sub. 75 e sub. 102 s.a.;
- cantina 22 **sub. 104**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 97 e sub. 105 s.a.;
- cantina nn **sub. 150**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 m², superficie 12 m², rendita 29,95 euro, confina con spazio comune, sub. 38 e sub. 149 s.a.;
- cantina 5 **sub. 152**, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 m², superficie 19 m², rendita 50,92 euro, confina con spazio comune, sub. 107 e sub. 151 s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. Le cantine sono costituite da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. Esse sono in sufficienti condizioni, alcune presentano segni di infiltrazione e risalita capillare. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Gli spazi esterni del piano cantine (S2) sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. La cantina al sub. 95 è locata con contratto opponibile. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le cantine, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

- VALORE LOTTO 10 - euro 67.800,00

- LOTTO 11 -

Per la proprietà di un compendio immobiliare sito in Frosinone, via Cesare Terranova 6 (già via Fedele Calvosa 26/B), costituito dalle seguenti unità immobiliari distinte in Catasto dei Fabbricati al **Foglio 59 n. 550**:

- box auto 5 **sub. 8**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 16 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 121, s.a.;
- box auto 10 **sub. 13**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², superficie 30 m², rendita 80,57 euro, confina con spazio comune, sub. 131 e sub. 132, s.a.;
- box auto 28 **sub. 32**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m², superficie 17 m², rendita 47,00 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 31, s.a.;
- box auto 33 **sub. 38**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 m², superficie 36 m², rendita 104,07 euro, confina con spazio comune, sub. 149 e sub. 150, s.a.;
- box auto 7 **sub. 129**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m², superficie 21 m², rendita 60,43 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 130, s.a.;
- box auto non chiuso **sub. 134**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 m², superficie 41 m², rendita 127,56 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 133, s.a.;
- box auto 32 **sub. 149**, piano S2, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², superficie 22 m², rendita 63,78 euro, confina con spazio comune, sub. 150 e sub. 38, s.a.;
- posto auto 18 **sub. 140**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita 33,98 euro, confina con spazio comune, sub. 139 e sub. 141, s.a.;
- posto auto 20 **sub. 142**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m², superficie 19 m², rendita 46,12 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
- posto auto 21 **sub. 143**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², rendita 38,84 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;
- posto moto 1 **sub. 122**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 123, s.a.;
- posto moto 2 **sub. 123**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro; confina con spazio comune, sub. 122 e sub. 124, s.a.;
- posto moto 3 **sub. 124**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 123 e sub. 125, s.a.;
- posto moto 4 **sub. 125**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 124 e sub. 126, s.a.;
- posto moto 5 **sub. 126**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune a più lati, sub. 125, s.a.;
- posto moto 6 **sub. 127**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 128, s.a.;
- posto moto 7 **sub. 128**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 m², superficie 2 m², rendita 4,85 euro, confina con spazio comune, sub. 129 e sub. 127, s.a.;
- posto moto 8 **sub. 139**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 m², superficie 9 m², rendita 21,85 euro, confina con spazio comune, sub. 138 e sub. 140, s.a.;
- box moto nn **sub. 144**, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 6 m², superficie 7 m², rendita 20,14 euro, confina con spazio comune a più lati, s.a.;

con diritti sulla corte e sugli spazi e parti comuni. I box auto ed il box moto sono costituiti da un unico ambiente non riscaldato con pareti in blocchi di cemento e soffitti privi di intonaci, pavimento in calcestruzzo, porte in ferro ed impianto di illuminazione. I posti auto ed i posti moto sono spazi privi di chiusura con pavimento in calcestruzzo e sono delimitati da strisce a terra. I beni sono in sufficienti condizioni, in alcuni casi sono presenti segni di infiltrazione e risalita capillare. Non è disponibile la certificazione degli impianti e quella antincendio. Gli spazi esterni del piano S1 ed S2 sono al grezzo con pareti e soffitti privi di intonaci e pavimento in calcestruzzo. Il posto auto sub. 140 è locato con contratto opponibile. Il corpo di fabbrica, nel quale sono collocate le unità, è a sei elevazioni fuori terra e due interrate, è di recente realizzazione, ha copertura a terrazzo, struttura in c.a. e facciata in cortina. Esso è collocato in un complesso con più fabbricati con appartamenti, uffici e negozi, con sistemazioni esterne in corso di completamento. E' presente un lastrico solare di copertura con diritto alla sopraelevazione in favore di altri.

- VALORE LOTTO 11 - euro 94.600.00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel fabbricato ove ricadono i beni sono state rilevate delle irregolarità edilizie, che impongono delle legittimazioni onerose. I beni non sono dotati di agibilità. Non risulta rilasciato il certificato di prevenzione incendi e non è dato sapere se vi siano le condizioni per un suo rilascio o occorrono adeguamenti, specie nei piani interrati. Il complesso ove ricadono le unità ha le sistemazioni esterne incomplete, sia per ciò che riguarda gli spazi comuni che per i parcheggi.

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.

Frosinone, li 27/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zirizzotti Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- 1- N° 12 Foto lotto 1 - Documentazione fotografica del compendio sito in via Cesare Terranova 4-8-10, piano T, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 2- N° 8 Foto lotto 2 - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Cesare Terranova 6, piano T, int. 4, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 3- N° 8 Foto lotto 3 - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Cesare Terranova 6, piano T, int. 6, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 4- N° 8 Foto lotto 4 - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Cesare Terranova 6, piano T, int. 8, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 5- N° 8 Foto lotto 5 - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Cesare Terranova 6, piano T, int. 11, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 6- N° 8 Foto lotto 6 - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Cesare Terranova 6, piano T, int. 13, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 7- N° 8 Foto lotto 7 - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Cesare Terranova 6, piano T, int. 23, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 8- N° 8 Foto lotto 8 - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Cesare Terranova 6, piano T, int. 24, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 9- N° 8 Foto lotto 9 - Documentazione fotografica dell'appartamento sito in via Cesare Terranova 6, piano T, int. 25, Frosinone (Aggiornamento al 08/05/2018)
- 10- N° 8 Foto lotto 10 - Documentazione fotografica delle cantine site in via Cesare Terranova 6, piano S1, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 11- N° 8 Foto lotto 11 - Documentazione fotografica dei box-posti siti in via Cesare Terranova 6, piani S1-S2, Frosinone (Aggiornamento al 03/05/2018)
- 12- N° 1 Estratto di mappa - F. 59 n 550 - lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 (Aggiornamento al 22/04/2018)

13- N° 1 Elaborato planimetrico - F. 59 n 550 - lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 (Aggiornamento al 22/04/2018)

e con separato deposito telematico (e secondo fascicolo di cortesia):

14- Planimetria catastale appartamento F. 59 n. 550 sub. 72 - lotto 2 (Aggiornamento al 22/04/2018)

15- Planimetria catastale appartamento F. 59 n. 550 sub. 74 - lotto 3 (Aggiornamento al 22/04/2018)

16- Planimetria catastale appartamento F. 59 n. 550 sub. 76 - lotto 4 (Aggiornamento al 22/04/2018)

17- Planimetria catastale appartamento F. 59 n. 550 sub. 77 - lotto 5 (Aggiornamento al 22/04/2018)

18- Planimetria catastale appartamento F. 59 n. 550 sub. 79 - lotto 6 (Aggiornamento al 22/04/2018)

19- Planimetria catastale appartamento F. 59 n. 550 sub. 86 - lotto 7 (Aggiornamento al 22/04/2018)

20- Planimetria catastale appartamento F. 59 n. 550 sub. 87 - lotto 8 (Aggiornamento al 22/04/2018)

21- Planimetria catastale appartamento F. 59 n. 550 sub. 88 - lotto 9 (Aggiornamento al 22/04/2018)

22- Planimetrie catastali cantine F. 59 n. 550 - lotto 10 (Aggiornamento al 22/04/2018)

23- Planimetrie catastali box-posti F. 59 n. 550 - lotto 11 (Aggiornamento al 22/04/2018)

24- Planimetria di rilievo locali F. 59 n. 550 sub. 69 – lotto 1 (Aggiornamento al 03/05/2018)

25- Planimetria di rilievo appartamento F. 59 n. 550 sub. 79 – lotto 6 (Aggiornamento al 03/05/2018)

26- Altri allegati - Documentazione urbanistica

27- Altri allegati - Regolamento e tabelle millesimali condominio

28- Altri allegati - Quote condominiali

29- N° 1 Atto di provenienza - Compravendita a rogito del Notaio ***omissis*** del 07-04-08

30- Altri allegati – Certificazioni energetiche degli appartamenti – lotti 2-3-4-5-6-7-8-9

31- Altri allegati - Visure catastali presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizi Catastali (Aggiornamento al 22/04/2018)

32- Altri allegati - Visure ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Frosinone, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 22/04/2018-07/09/2018)

33- N° 1 Altri allegati - Verbale dei sopralluoghi

e nel primo deposito telematico:

34- N° 1 Altri allegati - Relazione in versione privacy