
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Castelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Vallerotonda (FR) - Piazza Repubblica n. 8.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti	9
Condizioni.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	16
Condizioni.....	16

Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini.....	21
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Patti	23
Condizioni.....	23
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 4	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini.....	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti	31
Condizioni.....	31

Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 5	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità	37
Confini.....	37
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali	38
Precisazioni.....	39
Patti	39
Condizioni.....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Stima / Formazione lotti	44
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	46
Lotto 4	47
Lotto 5	47
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	49
Lotto 3	49

Lotto 4	49
Lotto 5	50
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 135/2014 del R.G.E.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Lotto 3	51
Lotto 4	52
Lotto 5	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	53
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Vallerotonda (FR) - Piazza Repubblica n. 8	53
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19.....	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19.....	55

INCARICO

Con udienza del 16/11/2015, il sottoscritto Geom. Castelli Mario, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email geocastelli@libero.it, PEC mario.castelli1@geopec.it, Tel. 338 37 04 921, Fax 0776 952 503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ciuffi Maria Rosaria presso il Tribunale di Cassino.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Vallerotonda (FR) - Piazza Repubblica n. 8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - PIAZZA REPUBBLICA N. 8

Locale adibito a Negozio ubicato al Piano Terra

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2016.

Custode delle chiavi: Avv. Stabilito Spica Pamela

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA FIUME N. 19

Locale adibito a Garage ubicato al Piano Terra

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2016.

Custode delle chiavi: Avv. Stabilito Spica Pamela

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA FIUME N. 19

Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Primo, con ingresso al piano terra e vano scala in comune.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2016.

Custode delle chiavi: Avv. Stabilito Spica Pamela

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA FIUME N. 19

Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Secondo, con ingresso al piano terra e vano scala in comune

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2016.

Custode delle chiavi: Avv. Stabilito Spica Pamela

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA FIUME N. 19

Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Terzo e Quarto, con ingresso al piano terra e vano scala in comune.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2016.

Custode delle chiavi: Avv. Stabilito Spica Pamela

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Vallerotonda (FR) - Piazza Repubblica n. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il locale adibito ad attività commerciale (Negozio) ubicata al piano terra nel comune di Vallerotonda (Fr) Frazione di Valvori, in Piazza Repubblica n. 8, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 30 particella 437 Sub 6, oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

a Nord con unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 2 e terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 30 part. 1243;

ad Sud con Strada Comunale Fiume.

ad Ovest con Piazza Repubblica;

ad Est con unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	39,92 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	3,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2000 al 26/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 45,00 Rendita € 285,86 Piano T
Dal 26/10/2001 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 45,00 Rendita € 285,86 Piano T
Dal 04/06/2007 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 45,00 Rendita € 285,86 Piano T
Dal 20/09/2011 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 45,00 Rendita € 285,86 Piano T

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	437	6	1	C1	3	45,00		285,86	T	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale allegata.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Si precisa che per l'unità immobiliare, in oggetto, non risultano atti di locazione in essere e non esistono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

CONDIZIONI

L'unità immobiliare risulta ad oggi libera e non occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate:

Ubicazione – Il fabbricato in oggetto è ubicato nel territorio del Comune di Vallerotonda (Fr), in Piazza Repubblica n. 8.

I beni oggetto di pignoramento consistono in un Fabbricato, composto da cinque unità immobiliari destinate a negozio, garage e tre abitazioni di tipo popolare, precisamente un negozio ubicato al piano terra (Lotto n. 1 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 6), un garage ubicato al piano terra (Lotto n. 2 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 7), un primo appartamento ubicato al piano primo (Lotto n. 3 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 8), un secondo appartamento ubicato al piano secondo (Lotto n. 4 - Foglio 30

Particella n. 437 Sub 9), un terzo appartamento ubicato al piano terzo e quarto (Lotto n. 5 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 10) con portone d'ingresso al piano terra e vano scala comune (Foglio 30 Particella n. 437 Sub 11).

Essi fanno parte di un fabbricato, ubicato alla frazione Valvori del comune di Vallerotonda (Fr) con struttura portante in muratura di pietrame misto e squadrato aventi uno spessore di cm 60, dette strutture, sono poggianti direttamente su banchi di roccia calcarea in sito, pertanto, la situazione fondale si prospetta essere di solida consistenza, in effetti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

Caratteristiche interne - La presente unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 30 particella 437 sub 6 (Negozio) oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, esso presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti.

A livello funzionale, l'attività commerciale adibita a negozio risulta attualmente libera e in stato di abbandono, si presenta dislocato essenzialmente su un unico livello, precisamente al piano terra.

L'accesso avviene tramite ingresso indipendente dal resto del fabbricato, con caratteristiche idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie.

Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia appartenenti ai negozi di paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro, anzi esso è in toatale stato di abbandono.

I balconi non sono presenti.

Fondazioni: A sacco in calcestruzzo magro e sovrastante cordolo in cemento armato della larghezza di cm 100;

Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è esposta su tutti due lati su Piazza Repubblica e su Via Fiume, mentre gli altri due lati sono in aderenza.

Altezza Interna Utile: H.= Metri 3,70;

Strutture Verticali: In Muratura di pietrame e squadrato avente uno spessore di cm. 60;

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

Copertura: A Solaio in Piano;

Manto Di Copertura: A falde inclinate;

Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano solo intonacate in discreto stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: Mattonelle in ceramica di modesta qualità;

Infissi Esterni: In alluminio in vetro normale, con la presenza di serranda a strati per negozi sul portone di accesso;

Infissi Interni: In Legno;

Volte: Solaio di interpiano a Volta;

Scale: non presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico in sottotraccia presente, impianto idrico e termico presenti, ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo (24 marzo 2016) non funzionanti.

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

Terreno esclusivo: Non presente.

Posto auto: Non Presente

Soffitta, cantina o simili: Non presenti;

Dotazioni condominiali; Non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2000 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81892	24769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	02/07/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/06/2007 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007			81892	24769
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007				
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/06/2007 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81893	24770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 24/11/2009
Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706
Quota: 1000/1000
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 84166
N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2015

Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori.

Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito, prima della seconda guerra mondiale, anteriormente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e soprattutto anteriormente alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942.

Esso nel suo complesso è rimasto sempre immutato nel tempo, non ha subito variazioni di alcun genere e non è stato oggetto di alcuna domanda di sanatoria ai sensi delle legge sul Condono Edilizio dell'anno 1985, dell'anno 1994 e dell'anno 2003.

Pertanto, la presente unità immobiliare adibita a Negozio al piano terra (Foglio 30 Part. 437 Sub 6 - Lotto n. 1), facente parte di un fabbricato esistente, risulti conforme alle leggi urbanistiche che sono state emanate dopo la sua costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

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

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

le porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Pertanto si procede alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare adibita a negozio ubicata al piano terra (Foglio 30 Part. 437 sub 6 - Lotto n. 1).

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

Attualmente è da considerarsi in "Classe "G".

Si precisa che in data 08 Aprile 2016 l'Attestato di Prestazione Energetica è stato spedito tramite raccomandata a/r n. 15020464647-3 alla Regione Lazio Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative, Area Infrastrutture Energetiche di Roma ai sensi delle ultime disposizione emanate dalla Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento non sussistono oneri e vincoli condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il locale adibito a Garage ubicato al piano terra nel comune di Vallerotonda (Fr) Frazione di Valvori, in Via Fiume n. 19, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 30 particella 437 Sub 7, oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

a Nord con terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 30 part. 1243;

ad Sud con Strada Comunale Fiume.

ad Ovest con unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 11;

ad Est con terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 30 part. 443.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,92 mq	30,61 mq	1,00	30,61 mq	3,02 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				30,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2000 al 26/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17,00 Rendita € 37,75 Piano T
Dal 26/10/2001 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17,00 Rendita € 37,75 Piano T
Dal 04/06/2007 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17,00 Rendita € 37,75 Piano T
Dal 20/09/2011 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.11, Cons. 17,00 Rendita € 37,75 Piano T

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	437	7	1	C6	11	17,00	29,00	37,75	T	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale allegata.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Si precisa che per l'unità immobiliare, in oggetto, non risultano atti di locazione in essere e non esistono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

CONDIZIONI

L'unità immobiliare risulta ad oggi libera dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate:

Ubicazione - Il fabbricato in oggetto è ubicato nel territorio del Comune di Vallerotonda (Fr), in Piazza Repubblica n. 8.

I beni oggetto di pignoramento consistono in un Fabbricato, composto da cinque unità immobiliari destinate a negozio, garage e tre abitazioni di tipo popolare, precisamente un negozio ubicato al piano terra (Lotto n. 1 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 6), un garage ubicato al piano terra (Lotto n. 2 - Foglio

30 Particella n. 437 Sub 7), un primo appartamento ubicato al piano primo (Lotto n. 3 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 8), un secondo appartamento ubicato al piano secondo (Lotto n. 4 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 9), un terzo appartamento ubicato al piano terzo e quarto (Lotto n. 5 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 10) con portone d'ingresso al piano terra e vano scala comune (Foglio 30 Particella n. 437 Sub 11).

Essi fanno parte di un fabbricato, ubicato alla frazione Valvori del comune di Vallerotonda (Fr) con struttura portante in muratura di pietrame misto e squadrate aventi uno spessore di cm 60, dette strutture, sono poggianti direttamente su banchi di roccia calcarea in sito, pertanto, la situazione fondale si prospetta essere di solida consistenza, in effetti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

Caratteristiche interne - La presente unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 30 particella 437 sub 7 (Garage), oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, esso presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti.

A livello funzionale, il locale adibito a garage attualmente risulta libero e si presenta dislocato essenzialmente su un unico livello, precisamente al piano terra.

L'accesso avviene tramite ingresso carrabile indipendente dal resto del fabbricato, con caratteristiche idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie.

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

I balconi non sono presenti.

Fondazioni: A sacco in calcestruzzo magro e sovrastante cordolo in cemento armato della larghezza di cm 100;

Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è esposta su un lato su Via Fiume, sul lato opposto confina con la particella. 1243, su un lato è in aderenza e sull'altro lato confina con la particella 443.

Altezza Interna Utile: H.= Metri 3,02;

Strutture Verticali: In Muratura di pietrame e squadrate avente uno spessore di cm. 60;

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

Copertura: A Solaio in Piano;

Manto Di Copertura: A falde inclinate;

Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano solo intonacate in discreto stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: Battuto di cemento di modesta qualità;

Infissi Esteri: In alluminio con la presenza di serranda avvolgibile;

Infissi Interni: In Legno;

Volte: Solaio di interpiano in latero-cemento

Scale: non presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico in sottotraccia presente, impianto idrico e termico presenti, ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo (24 marzo 2016) non funzionanti.

L'unità immobiliare adibita a Garage risulta esclusa dalla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, ai sensi della normativa vigente.

Terreno esclusivo: Non presente.

Posto auto: Presente

Soffitta, cantina o simili: Non presenti;

Dotazioni condominiali; Non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2000 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81892	24769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	02/07/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81892	24769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81893	24770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
 Iscritto a Frosinone il 24/11/2009
 Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Interessi: € 200.000,00
 Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia
 Data: 19/11/2009
 N° repertorio: 84166
 N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 09/04/2015

Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori.

Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito, prima della seconda guerra mondiale, anteriormente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e soprattutto anteriormente alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942.

Esso nel suo complesso è rimasto sempre immutato nel tempo, non ha subito variazioni di alcun genere e non è stato oggetto di alcuna domanda di sanatoria ai sensi delle legge sul Condono Edilizio dell'anno 1985, dell'anno 1994 e dell'anno 2003.

Pertanto, la presente unità immobiliare adibita a Garage al piano terra (Foglio 30 Part. 437 Sub 7 - Lotto n. 2), facente parte di un fabbricato esistente, risulti conforme alle leggi urbanistiche che sono state emanate dopo la sua costruzione.

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

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

Pertanto, per la presente unità immobiliare (Foglio 30 Part. 427 sub 7 - Lotto n. 2) non è prevista dalla normativa vigente redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, in quanto il locale con destinazione Garage al piano terra, è da ritenersi escluso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento non sussistono oneri e vincoli condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento adibito ad abitazione popolare ubicato al piano primo nel comune di Vallerotonda (Fr) Frazione di Valvori, in Via Fiume n. 19 distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 30 particella 437 Sub 8, oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina al Piano Terra con:

- 1) L'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 11 (Ingresso e Vano scala in comune);
- 2) L'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 6 (Negozio - Lotto n. 1);
- 3) L'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 7 (Garage - Lotto n. 2);

Al Piano Secondo con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 9 (Appartamento al piano secondo - Lotto n. 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,10 mq	139,00 mq	1,00	139,00 mq	2,80 m	Primo
Balcone	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				141,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2000 al 26/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 Superficie catastale 153,00 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 26/10/2001 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 Superficie catastale 153,00 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 04/06/2007 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 Superficie catastale 153,00 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 20/09/2011 al 31/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 Superficie catastale 153,00 Rendita € 144,61 Piano 1
Dal 31/03/2016 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Superficie catastale 142,00 Rendita € 185,92 Piano 1

In fase di sopralluogo, precisamente in data 24 marzo 2016 (accesso forzoso), si è riscontrato che l'unità immobiliare esistente al piano primo, ubicata nel comune di Vallerotonda (Fr) Frazione Valvori

in Fiume n. 19, adibita ad abitazione di tipo popolare in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 8 - Lotto n. 3, presentava delle piccole modifiche e una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali interne in atti.

Accertato che l'appartamento ubicato al piano primo, non corrispondeva alla realtà dei fatti e ravvisata la necessità di allineare la planimetria interna attuale dell'appartamento a quella catastale, in data 31 marzo 2016, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Diversa distribuzione di spazio interno) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, all'unità immobiliare in oggetto, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR0026161/2016 ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento.

Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella e lo stesso Sub come di seguito rappresentato:

Appartamento al Piano Primo adibito ad Abitazione di tipo popolare, distinto in Catasto Urbano al Foglio 30 Particella 437 subalterno 8, Categoria A/4, Classe 7, con una consistenza pari a 4,5 Vani, con la relativa rendita catastale uguale ad Euro 185,92.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	437	8	1	A4	7	4,5	142,00	185,92	1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale allegata.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Si precisa che per l'unità immobiliare, in oggetto, non risultano atti di locazione in essere e non esistono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

CONDIZIONI

L'unità immobiliare risulta ad oggi libera dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare presenta parti comuni, ovverosia al piano terra presenta un ingresso pedonale e un vano scala che collega i vari piani, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 437 Sub 11, la quale è comune:

Al Sub 8 (Appartamento al Piano Primo - Lotto n. 3);

Al Sub 9 (Appartamento al Piano Secondo - Lotto n. 4);

Al Sub 10 (Appartamento al Piano Terzo e Quarto - Lotto n. 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate:

Ubicazione – Il fabbricato in oggetto è ubicato nel territorio del Comune di Vallerotonda (Fr), in Piazza Repubblica n. 8.

I beni oggetto di pignoramento consistono in un Fabbricato, composto da cinque unità immobiliari destinate a negozio, garage e tre abitazioni di tipo popolare, precisamente un negozio ubicato al piano terra (Lotto n. 1 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 6), un garage ubicato al piano terra (Lotto n. 2 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 7), un primo appartamento ubicato al piano primo (Lotto n. 3 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 8), un secondo appartamento ubicato al piano secondo (Lotto n. 4 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 9), un terzo appartamento ubicato al piano terzo e quarto (Lotto n. 5 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 10) con portone d'ingresso al piano terra e vano scala comune (Foglio 30 Particella n. 437 Sub 11).

Essi fanno parte di un fabbricato, ubicato alla frazione Valvori del comune di Vallerotonda (Fr) con struttura portante in muratura di pietrame misto e squadrato aventi uno spessore di cm 60, dette strutture, sono poggianti direttamente su banchi di roccia calcarea in sito, pertanto, la situazione fondale si prospetta essere di solida consistenza, in effetti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

Caratteristiche interne – La presente unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 30 particella 437 sub 8 (Appartamento al Piano Primo) oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, esso presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti.

A livello funzionale, l'appartamento adibito ad abitazione di tipo popolare al piano primo è attualmente libero, senza mobilio e risulta non occupato, inoltre ha una pavimentazione in ceramica e si presenta dislocato essenzialmente su un unico livello, precisamente al piano primo.

L'accesso avviene tramite un unico portone d'ingresso centrale del fabbricato (su Via Fiume n. 19) al piano terra e vano scala in comune (foglio 30 particella 437 sub 11), con caratteristiche inadeguate per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie.

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

I balconi sono presenti all'appartamento ubicato al piano primo. Essi sono pavimentati in ceramica con ringhiera metallica in discreto stato manutentivo.

Fondazioni: A sacco in calcestruzzo magro e sovrastante cordolo in cemento armato della larghezza di cm 100;

Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è esposta su tutti due lati su Piazza Repubblica e su Via Fiume.

Altezza Interna Utile: H.= Metri 2,80;

Strutture Verticali: In Muratura di pietrame e squadrato avente uno spessore di cm. 60;

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

Copertura: A Solaio in Piano;

Manto Di Copertura: A falde inclinate;

Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano solo intonacate in discreto stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: Mattonelle in ceramica di modesta qualità;

Infissi Esterni: In alluminio in vetro normale, con la presenza di persiane in alluminio di discreta manutenzione;

Infissi Interni: In Legno;

Volte: Solaio di interpiano in latero-cemento;

Scale: non presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico in sottotraccia presente, impianto idrico e termico presenti, ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo (24 marzo 2016) non funzionanti.

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

Terreno esclusivo: Non presente.

Posto auto: Non Presente

Soffitta, cantina o simili: Non presenti;

Dotazioni condominiali; Non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2000 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81892	24769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	02/07/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/06/2007 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007			81892	24769
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007				
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al 04/04/2016	**** Omissis ****			Divisione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81893	24770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 24/11/2009
Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706
Quota: 1000/1000
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 84166
N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2015
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori.

Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito, prima della seconda guerra mondiale, anteriormente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e soprattutto anteriormente alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942.

Esso nel suo complesso è rimasto sempre immutato nel tempo, non ha subito variazioni di alcun genere e non è stato oggetto di alcuna domanda di sanatoria ai sensi delle legge sul Condono Edilizio dell'anno 1985, dell'anno 1994 e dell'anno 2003.

Pertanto, la presente unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo popolare al piano primo (Foglio 30 Part. 437 Sub 8 - Lotto n. 3), facente parte di un fabbricato esistente, risulti conforme alle leggi urbanistiche che sono state emanate dopo la sua costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

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

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

Pertanto si procede alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo popolare ubicata al piano primo (Foglio 30 Part. 437 sub 8 - Lotto n. 3).

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

Attualmente è da considerarsi in "Classe "G".

Si precisa che in data 08 Aprile 2016 l'Attestato di Prestazione Energetica è stato spedito tramite raccomandata a/r n. 15020464647-3 alla Regione Lazio Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative, Area Infrastrutture Energetiche di Roma ai sensi delle ultime disposizione emanate dalla Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento non sussistono oneri e vincoli condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento adibito ad abitazione di tipo popolare ubicato al piano secondo nel comune di Vallerotonda (Fr) Frazione di Valvori, in Via Fiume n. 19, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 30 particella 437 Sub 9, oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

Al Piano Primo con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 8 (Appartamento al piano primo - Lotto n. 3);

Al Piano Terzo con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 10 (Appartamento al piano terzo - Lotto n. 5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,12 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	2,63 m	Secondo
Veranda	19,92 mq	25,03 mq	0,95	23,78 mq	2,63 m	Secondo
Balcone 1	25,00 mq	25,00 mq	0,30	9,10 mq	2,63 m	Secondo
Balcone 2	11,40 mq	11,40 mq	0,10	1,14 mq	2,63 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				143,02 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	143,02 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2000 al 26/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,0 Rendita € 165,27 Piano 2
Dal 26/10/2001 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,0 Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 04/06/2007 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,0 Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 20/09/2011 al 31/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,0 Superficie catastale 144,00 Rendita € 206,58 Piano 2
Dal 31/03/2016 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,0 Superficie catastale 121,00 Rendita € 165,27 Piano 2

In fase di sopralluogo, precisamente in data 24 marzo 2016 (accesso forzoso), si è riscontrato che l'unità immobiliare esistente al piano secondo, ubicata nel comune di Vallerotonda (Fr) Frazione Valvori in Fiume n. 19, adibita ad abitazione di tipo popolare in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 9, presentava delle piccole modifiche e una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali interne in atti.

Accertato che l'appartamento ubicato al piano secondo, non corrispondeva alla realtà dei fatti e ravvisata la necessità di allineare la planimetria interna attuale dell'appartamento a quella catastale, in data 31 marzo 2016, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Diversa distribuzione di spazio interno) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, all'unità immobiliare in oggetto, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR0026161/2016 ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento.

Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella e lo stesso Sub come di seguito rappresentato:

Appartamento al Piano Secondo adibito ad Abitazione di tipo popolare, distinto in Catasto Urbano al Foglio 30 Particella 437 subalterno 9, Categoria A/4, Classe 7, con una consistenza pari a 4,0 Vani, con la relativa rendita catastale uguale ad Euro 165,27.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	437	9	1	A4	7	4,0	121,00	165,27	2		

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale allegata.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Si precisa che per l'unità immobiliare, in oggetto, non risultano atti di locazione in essere e non esistono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

CONDIZIONI

L'unità immobiliare risulta ad oggi libera dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare presenta parti comuni, ovverosia al piano terra presenta un ingresso pedonale e un vano scala che collega i vari piani, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 437 Sub 11, la quale è comune:

Al Sub 8 (Appartamento al Piano Primo - Lotto n. 3);

Al Sub 9 (Appartamento al Piano Secondo - Lotto n. 4);

Al Sub 10 (Appartamento al Piano Terzo e Quarto - Lotto n. 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate:

Ubicazione – Il fabbricato in oggetto è ubicato nel territorio del Comune di Vallerotonda (Fr), in Piazza Repubblica n. 8.

I beni oggetto di pignoramento consistono in un Fabbricato, composto da cinque unità immobiliari destinate a negozio, garage e tre abitazioni di tipo popolare, precisamente un negozio ubicato al piano terra (Lotto n. 1 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 6), un garage ubicato al piano terra (Lotto n. 2 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 7), un primo appartamento ubicato al piano primo (Lotto n. 3 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 8), un secondo appartamento ubicato al piano secondo (Lotto n. 4 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 9), un terzo appartamento ubicato al piano terzo e quarto (Lotto n. 5 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 10) con portone d'ingresso al piano terra e vano scala comune (Foglio 30 Particella n. 437 Sub 11).

Essi fanno parte di un fabbricato, ubicato alla frazione Valvori del comune di Vallerotonda (Fr) con struttura portante in muratura di pietrame misto e squadrato aventi uno spessore di cm 60, dette strutture, sono poggianti direttamente su banchi di roccia calcarea in sito, pertanto, la situazione fondale si prospetta essere di solida consistenza, in effetti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

Caratteristiche interne – La presente unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 30 particella 437 sub 9 (Appartamento al Piano Secondo) oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, esso presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti.

A livello funzionale, l'appartamento adibito ad abitazione di tipo popolare al piano secondo è attualmente libero, con la presenza di mobilio e risulta non occupato, inoltre ha una pavimentazione in ceramica e si presenta dislocato essenzialmente su un unico livello, precisamente al piano secondo.

L'accesso avviene tramite un unico portone d'ingresso centrale del fabbricato (su Via Fiume n. 19) al piano terra e vano scala in comune (foglio 30 particella 437 sub 11), con caratteristiche inadeguate per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie.

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

I balconi sono presenti all'appartamento ubicato al piano secondo. Essi sono pavimentati in ceramica con ringhiera metallica in discreto stato manutentivo.

Fondazioni: A sacco in calcestruzzo magro e sovrastante cordolo in cemento armato della larghezza di cm 100;

Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è esposta su tutti due lati su Piazza Repubblica e su Via Fiume.

Altezza Interna Utile: H.= Metri 2,63;

Strutture Verticali: In Muratura di pietrame e squadrate avente uno spessore di cm. 60;

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

Copertura: A Solaio in Piano;

Manto Di Copertura: A falde inclinate;

Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano solo intonacate in discreto stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: Mattonelle in ceramica di modesta qualità;

Infissi Esterni: In alluminio in vetro normale, con la presenza di persiane in alluminio di discreta manutenzione;

Infissi Interni: In Legno;

Volte: Solaio di interpiano in latero-cemento;

Scale: non presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico in sottotraccia presente, impianto idrico e termico presenti, ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo (24 marzo 2016) non funzionanti.

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

Terreno esclusivo: Non presente.

Posto auto: Non Presente

Soffitta, cantina o simili: Non presenti;

Dotazioni condominiali; Non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2000 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81892	24769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari	02/07/2007		

		di Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81892	24769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81893	24770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 24/11/2009
Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706
Quota: 1000/1000
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 84166
N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2015
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori.

Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito, prima della seconda guerra mondiale, anteriormente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e soprattutto anteriormente alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942.

Esso nel suo complesso è rimasto sempre immutato nel tempo, non ha subito variazioni di alcun genere e non è stato oggetto di alcuna domanda di sanatoria ai sensi delle legge sul Condono Edilizio dell'anno 1985, dell'anno 1994 e dell'anno 2003.

Pertanto, la presente unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo popolare al piano secondo (Foglio 30 Part. 437 Sub 9 - Lotto n. 4), facente parte di un fabbricato esistente, risulti conforme alle leggi urbanistiche che sono state emanate dopo la sua costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

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

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

Pertanto si procede alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo popolare ubicata al piano secondo (Foglio 30 Part. 437 sub 9 - Lotto n. 4).

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

Attualmente è da considerarsi in "Classe "G".

Si precisa che in data 08 Aprile 2016 l'Attestato di Prestazione Energetica è stato spedito tramite raccomandata a/r n. 15020464647-3 alla Regione Lazio Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative, Area Infrastrutture Energetiche di Roma ai sensi delle ultime disposizione emanate dalla Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento non sussistono oneri e vincoli condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento adibito ad abitazione di tipo popolare ubicato al piano Terzo e Quarto nel comune di Vallerotonda (Fr) Frazione di Valvori, in Via Fiume n. 19, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 30 particella 437 Sub 10, oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

Al Piano Secondo con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 9 (Appartamento al piano secondo - Lotto n. 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al Piano Terzo	75,12 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	2,63 m	Terzo
Balcone 1 al Piano Terzo	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,63 m	Terzo
Balcone 2 al Piano Terzo	4,12 mq	4,12 mq	0,10	0,41 mq	2,63 m	Terzo
Abitazione al Piano Quarto	75,23 mq	105,15 mq	1,00	105,15 mq	1,70 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				222,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2000 al 26/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,0 Rendita € 123,95

		Piano 3
Dal 26/10/2001 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano 3-4
Dal 04/06/2007 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano 3-4
Dal 20/09/2011 al 31/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 Superficie catastale 170,00 Rendita € 185,92 Piano 3-4
Dal 31/03/2016 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 437, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,0 Superficie catastale 144,00 Rendita € 206,58 Piano 3-4

In fase di sopralluogo, precisamente in data 24 marzo 2016 (accesso forzoso), si è riscontrato che l'unità immobiliare esistente al piano terzo e quarto, ubicata nel comune di Vallerotonda (Fr) Frazione Valvori in Fiume n. 19, adibita ad abitazione di tipo popolare in Catasto Urbano al foglio 30 part. 437 sub 10, presentava delle piccole modifiche e una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali interne in atti.

Accertato che l'appartamento ubicato al piano terzo e quarto, non corrispondeva alla realtà dei fatti e ravvisata la necessità di allineare la planimetria interna attuale dell'appartamento a quella catastale, in data 31 marzo 2016, si è provveduto ad effettuare una Variazione Catastale (Diversa distribuzione di spazio interno) presso l'Agenzia Delle Entrate Sezione Catasto Urbano di Frosinone, all'unità immobiliare in oggetto, (modello DO.C.FA. approvato) Prot. FR0026161/2016 ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652, con relativa ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e relativa ricevuta di pagamento.

Si è avuta cura, per maggiore agevolezza di comprensione della documentazione cartacea, di mantenere lo stesso numero di particella e lo stesso Sub come di seguito rappresentato:

Appartamento al Piano Terzo e Quarto adibito ad Abitazione di tipo popolare, distinto in Catasto Urbano al Foglio 30 Particella 437 subalterno 10, Categoria A/4, Classe 7, con una consistenza pari a 5,0 Vani, con la relativa rendita catastale uguale ad Euro 206,58.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	437	10	1	A4	7	5,0	144,00	206,58	3-4	

Corrispondenza catastale

Si precisa che esiste la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale allegata.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Si precisa che per l'unità immobiliare, in oggetto, non risultano atti di locazione in essere e non esistono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

CONDIZIONI

L'unità immobiliare risulta ad oggi libera dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare presenta parti comuni, ovverosia al piano terra presenta un ingresso pedonale e un vano scala che collega i vari piani, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 30 Particella 437 Sub 11, la quale è comune:

Al Sub 8 (Appartamento al Piano Primo - Lotto n. 3);

Al Sub 9 (Appartamento al Piano Secondo - Lotto n. 4);

Al Sub 10 (Appartamento al Piano Terzo e Quarto - Lotto n. 5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate:

Ubicazione – Il fabbricato in oggetto è ubicato nel territorio del Comune di Vallerotonda (Fr), in Piazza Repubblica n. 8.

I beni oggetto di pignoramento consistono in un Fabbricato, composto da cinque unità immobiliari destinate a negozio, garage e tre abitazioni di tipo popolare, precisamente un negozio ubicato al piano terra (Lotto n. 1 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 6), un garage ubicato al piano terra (Lotto n. 2 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 7), un primo appartamento ubicato al piano primo (Lotto n. 3 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 8), un secondo appartamento ubicato al piano secondo (Lotto n. 4 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 9), un terzo appartamento ubicato al piano terzo e quarto (Lotto n. 5 - Foglio 30 Particella n. 437 Sub 10) con portone d'ingresso al piano terra e vano scala comune (Foglio 30 Particella n. 437 Sub 11).

Essi fanno parte di un fabbricato, ubicato alla frazione Valvori del comune di Vallerotonda (Fr) con struttura portante in muratura di pietrame misto e squadrate aventi uno spessore di cm 60, dette strutture, sono poggianti direttamente su banchi di roccia calcarea in sito, pertanto, la situazione fondale si prospetta essere di solida consistenza, in effetti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

Caratteristiche interne - La presente unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 30 particella 437 sub 10 (Appartamento al Piano Terzo e Quarto) oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, esso presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti.

A livello funzionale, l'appartamento adibito ad abitazione di tipo popolare al piano terzo è attualmente libero da mobilio e risulta non occupato, inoltre ha una pavimentazione in parquet con l'assenza completa di mobilio, mentre l'appartamento al piano quarto risulta ammobiliato e una pavimentazione in ceramica, risulta non occupato e si presenta dislocato essenzialmente su due livelli, precisamente al piano terzo e quarto.

L'accesso avviene tramite un unico portone d'ingresso centrale del fabbricato (su Via Fiume n. 19) al piano terra e vano scala in comune (foglio 30 particella 437 sub 11), con caratteristiche inadeguate per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie.

Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia appartenenti di tipo popolare del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro, anzi sia l'appartamento al piano terzo che quello al piano quarto, attualmente sono disabitati.

I balconi sono presenti solamente all'appartamento ubicato al piano terzo. Essi sono pavimentati in ceramica con ringhiera metallica in discreto stato manutentivo.

Fondazioni: A sacco in calcestruzzo magro e sovrastante cordolo in cemento armato della larghezza di cm 100;

Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è esposta su tutti due lati su Piazza Repubblica e su Via Fiume.

Altezza Interna Utile: Appartamento piano terzo H.= Metri 2,65, Appartamento piano quarto Hm. = Metri 1,70;

Strutture Verticali: In Muratura di pietrame e squadrate avente uno spessore di cm. 60;

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

Copertura: A Solaio in Piano;

Manto Di Copertura: A falde inclinate;

Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano solo intonacate in discreto stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: Appartamento piano terzo - Parquet in legno di modesta qualità, Appartamento piano quarto - Mattonelle in ceramica di modesta qualità;

Infissi Esterni: In alluminio in vetro normale, con la presenza di persiane in alluminio di discreta manutenzione;

Infissi Interni: In Legno;

Volte: Solaio di interpiano in latero-cemento;

Scale: non presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico in sottotraccia presente, impianto idrico e termico presenti, ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo (24 marzo 2016) non funzionanti.

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

Terreno esclusivo: Non presente.

Posto auto: Non Presente

Soffitta, cantina o simili: Non presenti;

Dotazioni condominiali; Non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2000 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81892	24769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	02/07/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al	**** Omissis ****	Donazione			

04/06/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81892	24769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2007 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	04/06/2007	81893	24770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registro Immobiliari di Frosinone	04/06/2007		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 24/11/2009
Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706
Quota: 1000/1000

Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 84166
N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2015
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori.

Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito, prima della seconda guerra mondiale, anteriormente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e soprattutto anteriormente alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942.

Esso nel suo complesso è rimasto sempre immutato nel tempo, non ha subito variazioni di alcun genere e non è stato oggetto di alcuna domanda di sanatoria ai sensi delle legge sul Condono Edilizio dell'anno 1985, dell'anno 1994 e dell'anno 2003.

Pertanto, la presente unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo popolare al piano terzo e quarto (Foglio 30 Part. 437 Sub 10 - Lotto n. 5), facente parte di un fabbricato esistente, risulti conforme alle leggi urbanistiche che sono state emanate dopo la sua costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

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

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

Pertanto si procede alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo popolare ubicata al piano terzo e quarto (Foglio 30 Part. 437 sub 10 - Lotto n. 5).

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

Attualmente è da considerarsi in "Classe "G".

Si precisa che in data 08 Aprile 2016 l'Attestato di Prestazione Energetica è stato spedito tramite raccomandata a/r n. 15020464647-3 alla Regione Lazio Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative, Area Infrastrutture Energetiche di Roma ai sensi delle ultime disposizione emanate dalla Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento non sussistono oneri e vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato il complesso dell'immobile pignorato ubicato nel Comune di Vallerotonda (Fr), con strutture portanti in muratura, che per la sua particolare posizione ubicativa trovasi localizzato in zona urbana, precisamente in località Valvori in Via Fiume n. 19 /Piazza Repubblica n. 8, nonché considerata la sua particolare conformazione, si può affermare che la migliore vendibilità dell'unità immobiliare esistente è quella che si ottiene mantenendo i vari subalterni inalterati.

Pertanto, avendo cinque unità immobiliari distinte, si andranno a formare cinque lotti, in modo tale che il potenziale acquirente potrà usufruire in modo completo ed uniforme delle suddette unità immobiliari, costituite da un locale commerciale adibito a negozio al piano terra, un locale adibito a garage al piano terra e tre appartamenti adibiti ad abitazione popolare al piano primo, secondo, terzo e quarto, da cui vi si accede tramite un portone d'ingresso comune al piano terra e una scala per collegare i vari livelli, ben distinti e rappresentati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Vallerotonda (FR) - Piazza Repubblica n. 8
Locale adibito a Negozio ubicato al Piano Terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.920,00
Considerati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Vallerotonda (Fr) per la zona centrale commerciale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati adibiti ad attività commerciale normali (negozi), riferiti al secondo semestre dell'anno 2015, oscillano da un valore minimo pari a 600 €/mq ad un valore massimo pari a 1.000 €/mq. Nel caso specifico, essendo l'attività commerciale (Negozio) in uno stato di abbandono, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato pari ad 800 €/mq, per quanto riguarda le attività commerciali, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10 %, ottenendosi in tal caso: $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,90 = 800,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 720,00 \text{ €/m}^2$. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente Esecuzione Immobiliare, è pari ad 720,00 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Negozio Vallerotonda (FR) - Piazza Repubblica n. 8	61,00 mq	720,00 €/mq	€ 43.920,00	100,00	€ 43.920,00
Totale lotto:					€ 43.920,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
Locale adibito a Garage ubicato al Piano Terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.397,05
Considerati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Vallerotonda (Fr) per la zona centrale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati adibiti a Garage, riferiti al secondo semestre dell'anno 2015, oscillano da un valore minimo pari a 300 €/mq ad un valore massimo pari a 450 €/mq. Nel caso specifico, essendo il locale adibito a Garage con ingresso carrabile indipendente, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato pari ad 450 €/mq, per quanto riguarda i locali adibiti a Garage, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame.

Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10 %, ottenendosi in tal caso: PREZZO UNITARIO DI VENDITA = PREZZO MEDIO RICHIESTO x 0,90 = 450,00 €/m² x 0,90 = 405,00 €/m². In conclusione il prezzo utilizzato per la presente Esecuzione Immobiliare, è pari ad 405,00 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Garage Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19	30,61 mq	405,00 €/mq	€ 12.397,05	100,00	€ 12.397,05
Totale lotto:					€ 12.397,05

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
 Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Primo, con ingresso al piano terra e vano scala in comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 101.700,00 Considerati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Vallerotonda (Fr) per la zona centrale residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati adibiti ad abitazione, riferiti al secondo semestre dell'anno 2015, oscillano da un valore minimo pari a 550 €/mq ad un valore massimo pari a 800 €/mq. Nel caso specifico, essendo l'appartamento ubicato al piano primo, totalmente libero, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato pari ad 800 €/mq, per quanto riguarda le abitazioni di tipo popolare, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10 %, ottenendosi in tal caso: PREZZO UNITARIO DI VENDITA = PREZZO MEDIO RICHIESTO x 0,90 = 800,00 €/m² x 0,90 = 720,00 €/m². In conclusione il prezzo utilizzato per la presente Esecuzione Immobiliare, è pari ad 720,00 €/m².

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Valore lotto
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Appartamento Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19	141,25 mq	720,00 €/mq	€ 101.700,00	100,00	€ 101.700,00
				Totale lotto:	€ 101.700,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 -** Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
 Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Secondo, con ingresso al piano terra e vano scala in comune
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 102.974,40
 Considerati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Vallerotonda (Fr) per la zona centrale residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati adibiti ad abitazione, riferiti al secondo semestre dell'anno 2015, oscillano da un valore minimo pari a 550 €/mq ad un valore massimo pari a 800 €/mq. Nel caso specifico, essendo l'appartamento ubicato al piano secondo, totalmente libero, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato pari ad 800 €/mq, per quanto riguarda le abitazioni di tipo popolare, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10 %, ottenendosi in tal caso: PREZZO UNITARIO DI VENDITA = PREZZO MEDIO RICHIESTO x 0,90 = 800,00 €/m2 x 0,90 = 720,00 €/m2. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente Esecuzione Immobiliare, è pari ad 720,00 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Appartamento Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19	143,02 mq	720,00 €/mq	€ 102.974,40	100,00	€ 102.974,40
				Totale lotto:	€ 102.974,40

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
 Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Terzo e Quarto, con ingresso al piano terra e vano scala in comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 159.883,20
 Considerati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Vallerotonda (Fr) per la zona centrale residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati adibiti ad abitazione, riferiti al secondo semestre dell'anno 2015, oscillano da un valore minimo pari a 550 €/mq ad un valore massimo pari a 800 €/mq. Nel caso specifico, essendo l'appartamento ubicato al piano terzo e quarto, totalmente libero, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato pari ad 800 €/mq, per quanto riguarda le abitazioni di tipo popolare, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 10%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 10 %, ottenendosi in tal caso: $PREZZO\ UNITARIO\ DI\ VENDITA = PREZZO\ MEDIO\ RICHIESTO \times 0,90 = 800,00\ €/m^2 \times 0,90 = 720,00\ €/m^2$. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente Esecuzione Immobiliare, è pari ad 720,00 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Appartamento Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19	222,06 mq	720,00 €/mq	€ 159.883,20	100,00	€ 159.883,20
				Totale lotto:	€ 159.883,20

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

Castelnuovo Parano, li 08/04/2016

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Vallerotonda (FR) - Piazza Repubblica n. 8
Locale adibito a Negozio ubicato al Piano Terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori. Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
Locale adibito a Garage ubicato al Piano Terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori. Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Primo, con ingresso al piano terra e vano scala in comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori. Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Secondo, con ingresso al piano terra e vano scala in comune
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori. Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19
Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Terzo e Quarto, con ingresso al piano terra e vano scala in comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alla richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerotonda (Fr) in data 08 marzo 2016 Prot. 1014, il fabbricato oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella n. 437, è antecedente alla legge n. 765 del 06 agosto 1967 (Legge Ponte) e ricade nel centro abitato della frazione Valvori. Si precisa che il comune di Vallerotonda (Fr) attualmente non è dotato di alcun strumento urbanistico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Vallerotonda (FR) - Piazza Repubblica n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	61,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta ad oggi libera e non occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.		
Descrizione:	Locale adibito a Negozio ubicato al Piano Terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	30,61 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta ad oggi libera dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.		
Descrizione:	Locale adibito a Garage ubicato al Piano Terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	141,25 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta ad oggi libera dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.		
Descrizione:	Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Primo, con ingresso al piano terra e vano scala in comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	143,02 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta ad oggi libera dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.		
Descrizione:	Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Secondo, con ingresso al piano terra e vano scala in comune		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Vallerotonda (FR) - Via Fiume n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 437, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	222,06 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta ad oggi libera dall'esecutato e dalla sua famiglia e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni gravanti sul bene pignorato.		
Descrizione:	Appartamento adibito ad Abitazione Popolare ubicato al Piano Terzo e Quarto, con ingresso al piano terra e vano scala in comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - PIAZZA REPUBBLICA N. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 24/11/2009
Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706
Quota: 1000/1000
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 84166
N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2015
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA FIUME N. 19

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 24/11/2009
Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706
Quota: 1000/1000
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 84166
N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 09/04/2015

Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA FIUME N. 19

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

Iscritto a Frosinone il 24/11/2009

Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706

Quota: 1000/1000

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Interessi: € 200.000,00

Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia

Data: 19/11/2009

N° repertorio: 84166

N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 09/04/2015

Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA FIUME N. 19

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

Iscritto a Frosinone il 24/11/2009

Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706

Quota: 1000/1000

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Interessi: € 200.000,00

Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia

Data: 19/11/2009

N° repertorio: 84166

N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2015
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA FIUME N. 19

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 24/11/2009
Reg. gen. 27000 - Reg. part. 3706
Quota: 1000/1000
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Rogante: Notaio Fernando Scardamaglia
Data: 19/11/2009
N° repertorio: 84166
N° raccolta: 26444

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2015
Reg. gen. 5519 - Reg. part. 4415
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****