TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tomaselli Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 29

Premessa 29

Descrizione 32

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2 32

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2 32

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2 32

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2 33

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2 33

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2 33

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2 34

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3 34

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3 35

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3 35

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3 35

Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3 36

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3 36

Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3 36

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3 37

Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4 37

Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4 37

Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4 38

Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4 38

Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4 39
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4 39
Bene N° 22 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4 39
Bene N° 23 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4 40
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5 40
Bene N° 25 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5 40
Bene N° 26 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5 41
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5 41
Bene N° 28 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5 42
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5 42
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5 42
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5 43
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6 43
Bene N° 33 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6 43
Bene N° 34 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6 44
Bene N° 35 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6 44
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6 44
Bene N° 37 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6 45
Bene N° 38 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6 45
Bene N° 39 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6 46
Bene N° 40 - Soffitta ubicata a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano 7 46
Bene N° 41 - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T 46
Bene N° 42 - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T 47

Bene N° 43 - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T 47
Bene N° 44 - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T 47
Bene N° 45 - Deposito ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano S1-S2-S3 48
Bene N° 46 - Negozio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T 48
Bene N° 47 - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T 49
Lotto 1 50
Completezza documentazione ex art. 567 50
Titolarità 50
Confini 50
Consistenza 50
Cronistoria Dati Catastali 51
Dati Catastali 51
Precisazioni 51
Patti 51
Stato conservativo 52
Parti Comuni 52
Servitù, censo, livello, usi civici 52
Caratteristiche costruttive prevalenti 52
Stato di occupazione 52
Provenienze Ventennali 52
Formalità pregiudizievoli 54
Normativa urbanistica 55
Regolarità edilizia 55
Vincoli od oneri condominiali 56
Lotto 2 57
Completezza documentazione ex art. 567 57
Titolarità 57
Confini 57
Consistenza 57
Cronistoria Dati Catastali 58
Dati Catastali 58
Precisazioni 58
Patti 58
Stato conservativo 59
Parti Comuni 59
Servitù, censo, livello, usi civici 59
Caratteristiche costruttive prevalenti 59

Stato di occupazione 59
Provenienze Ventennali 59
Formalità pregiudizievoli 61
Normativa urbanistica 62
Regolarità edilizia 62
Vincoli od oneri condominiali 63
Lotto 3 64
Completezza documentazione ex art. 567 64
Titolarità 64
Confini 64
Consistenza 64
Cronistoria Dati Catastali 65
Dati Catastali 65
Precisazioni 65
Patti 65
Stato conservativo 66
Parti Comuni 66
Servitù, censo, livello, usi civici 66
Caratteristiche costruttive prevalenti 66
Stato di occupazione 66
Provenienze Ventennali 66
Formalità pregiudizievoli 68
Normativa urbanistica 69
Regolarità edilizia 69
Vincoli od oneri condominiali 70
Lotto 4 71
Completezza documentazione ex art. 567 71
Titolarità 71
Confini 71
Consistenza 71
Cronistoria Dati Catastali 72
Dati Catastali 72
Precisazioni 72
Patti 72
Stato conservativo 73
Parti Comuni 73
Servitù, censo, livello, usi civici 73
Caratteristiche costruttive prevalenti 73

Stato di occupazione ... 73
Provenienze Ventennali ... 73
Formalità pregiudizievoli ... 75
Normativa urbanistica ... 76
Regolarità edilizia ... 76
Vincoli od oneri condominiali ... 77
Lotto 5 ... 78
Completezza documentazione ex art. 567 ... 78
Titolarità ... 78
Confini ... 78
Consistenza ... 78
Cronistoria Dati Catastali ... 79
Dati Catastali ... 79
Precisazioni ... 79
Patti ... 79
Stato conservativo ... 80
Parti Comuni ... 80
Servitù, censo, livello, usi civici ... 80
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 80
Stato di occupazione ... 80
Provenienze Ventennali ... 80
Formalità pregiudizievoli ... 82
Normativa urbanistica ... 83
Regolarità edilizia ... 83
Vincoli od oneri condominiali ... 84
Lotto 6 ... 85
Completezza documentazione ex art. 567 ... 85
Titolarità ... 85
Confini ... 85
Consistenza ... 85
Cronistoria Dati Catastali ... 86
Dati Catastali ... 86
Precisazioni ... 86
Patti ... 86
Stato conservativo ... 87
Parti Comuni ... 87
Servitù, censo, livello, usi civici ... 87
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 87

Stato di occupazione 87
Provenienze Ventennali 87
Formalità pregiudizievoli 89
Normativa urbanistica 90
Regolarità edilizia 90
Vincoli od oneri condominiali 91
Lotto 7 92
Completezza documentazione ex art. 567 92
Titolarità 92
Confini 92
Consistenza 92
Cronistoria Dati Catastali 93
Dati Catastali 93
Precisazioni 93
Patti 93
Stato conservativo 94
Parti Comuni 94
Servitù, censo, livello, usi civici 94
Caratteristiche costruttive prevalenti 94
Stato di occupazione 94
Provenienze Ventennali 94
Formalità pregiudizievoli 96
Normativa urbanistica 97
Regolarità edilizia 97
Vincoli od oneri condominiali 98
Lotto 8 99
Completezza documentazione ex art. 567 99
Titolarità 99
Confini 99
Consistenza 99
Cronistoria Dati Catastali 99
Dati Catastali 100
Precisazioni 100
Patti 100
Stato conservativo 101
Parti Comuni 101
Servitù, censo, livello, usi civici 101
Caratteristiche costruttive prevalenti 101

Stato di occupazione 101
Provenienze Ventennali 101
Formalità pregiudizievoli 103
Normativa urbanistica 104
Regolarità edilizia 104
Vincoli od oneri condominiali 105
Lotto 9 106
Completezza documentazione ex art. 567 106
Titolarità 106
Confini 106
Consistenza 106
Cronistoria Dati Catastali 107
Dati Catastali 107
Precisazioni 107
Patti 107
Stato conservativo 108
Parti Comuni 108
Servitù, censo, livello, usi civici 108
Caratteristiche costruttive prevalenti 108
Stato di occupazione 108
Provenienze Ventennali 108
Formalità pregiudizievoli 110
Normativa urbanistica 111
Regolarità edilizia 111
Vincoli od oneri condominiali 112
Lotto 10 113
Completezza documentazione ex art. 567 113
Titolarità 113
Confini 113
Consistenza 113
Cronistoria Dati Catastali 114
Dati Catastali 114
Precisazioni 114
Patti 114
Stato conservativo 115
Parti Comuni 115
Servitù, censo, livello, usi civici 115
Caratteristiche costruttive prevalenti 115

Stato di occupazione 115
Provenienze Ventennali 115
Formalità pregiudizievoli 117
Normativa urbanistica 118
Regolarità edilizia 118
Vincoli od oneri condominiali 119
Lotto 11 120
Completezza documentazione ex art. 567 120
Titolarità 120
Confini 120
Consistenza 120
Cronistoria Dati Catastali 121
Dati Catastali 121
Precisazioni 121
Patti 121
Stato conservativo 122
Parti Comuni 122
Servitù, censo, livello, usi civici 122
Caratteristiche costruttive prevalenti 122
Stato di occupazione 122
Provenienze Ventennali 122
Formalità pregiudizievoli 124
Normativa urbanistica 125
Regolarità edilizia 125
Vincoli od oneri condominiali 126
Lotto 12 127
Completezza documentazione ex art. 567 127
Titolarità 127
Confini 127
Consistenza 127
Cronistoria Dati Catastali 128
Dati Catastali 128
Precisazioni 128
Patti 128
Stato conservativo 129
Parti Comuni 129
Servitù, censo, livello, usi civici 129
Caratteristiche costruttive prevalenti 129

Stato di occupazione 129
Provenienze Ventennali 129
Formalità pregiudizievoli 131
Normativa urbanistica 132
Regolarità edilizia 132
Vincoli od oneri condominiali 133
Lotto 13 134
Completezza documentazione ex art. 567 134
Titolarità 134
Confini 134
Consistenza 134
Cronistoria Dati Catastali 135
Dati Catastali 135
Precisazioni 135
Patti 135
Stato conservativo 136
Parti Comuni 136
Servitù, censo, livello, usi civici 136
Caratteristiche costruttive prevalenti 136
Stato di occupazione 136
Provenienze Ventennali 136
Formalità pregiudizievoli 138
Normativa urbanistica 139
Regolarità edilizia 139
Vincoli od oneri condominiali 140
Lotto 14 141
Completezza documentazione ex art. 567 141
Titolarità 141
Confini 141
Consistenza 141
Cronistoria Dati Catastali 142
Dati Catastali 142
Precisazioni 142
Patti 142
Stato conservativo 143
Parti Comuni 143
Servitù, censo, livello, usi civici 143
Caratteristiche costruttive prevalenti 143

Stato di occupazione 143
Provenienze Ventennali 143
Formalità pregiudizievoli 145
Normativa urbanistica 146
Regolarità edilizia 146
Vincoli od oneri condominiali 147
Lotto 15 148
Completezza documentazione ex art. 567 148
Titolarità 148
Confini 148
Consistenza 148
Cronistoria Dati Catastali 149
Dati Catastali 149
Precisazioni 149
Patti 149
Stato conservativo 150
Parti Comuni 150
Servitù, censo, livello, usi civici 150
Caratteristiche costruttive prevalenti 150
Stato di occupazione 150
Provenienze Ventennali 150
Formalità pregiudizievoli 152
Normativa urbanistica 153
Regolarità edilizia 153
Vincoli od oneri condominiali 154
Lotto 16 155
Completezza documentazione ex art. 567 155
Titolarità 155
Confini 155
Consistenza 155
Cronistoria Dati Catastali 156
Dati Catastali 156
Precisazioni 156
Patti 156
Stato conservativo 157
Parti Comuni 157
Servitù, censo, livello, usi civici 157
Caratteristiche costruttive prevalenti 157

Stato di occupazione 157
Provenienze Ventennali 157
Formalità pregiudizievoli 159
Normativa urbanistica 160
Regolarità edilizia 160
Vincoli od oneri condominiali 161
Lotto 17 162
Completezza documentazione ex art. 567 162
Titolarità 162
Confini 162
Consistenza 162
Cronistoria Dati Catastali 163
Dati Catastali 163
Precisazioni 163
Patti 163
Stato conservativo 164
Parti Comuni 164
Servitù, censo, livello, usi civici 164
Caratteristiche costruttive prevalenti 164
Stato di occupazione 164
Provenienze Ventennali 164
Formalità pregiudizievoli 166
Normativa urbanistica 167
Regolarità edilizia 167
Vincoli od oneri condominiali 168
Lotto 18 169
Completezza documentazione ex art. 567 169
Titolarità 169
Confini 169
Consistenza 169
Cronistoria Dati Catastali 170
Dati Catastali 170
Precisazioni 170
Patti 170
Stato conservativo 171
Parti Comuni 171
Servitù, censo, livello, usi civici 171
Caratteristiche costruttive prevalenti 171

Stato di occupazione 171
Provenienze Ventennali 171
Formalità pregiudizievoli 173
Normativa urbanistica 174
Regolarità edilizia 174
Vincoli od oneri condominiali 175
Lotto 19 176
Completezza documentazione ex art. 567 176
Titolarità 176
Confini 176
Consistenza 176
Cronistoria Dati Catastali 177
Dati Catastali 177
Precisazioni 177
Patti 177
Stato conservativo 178
Parti Comuni 178
Servitù, censo, livello, usi civici 178
Caratteristiche costruttive prevalenti 178
Stato di occupazione 178
Provenienze Ventennali 178
Formalità pregiudizievoli 180
Normativa urbanistica 181
Regolarità edilizia 181
Vincoli od oneri condominiali 182
Lotto 20 183
Completezza documentazione ex art. 567 183
Titolarità 183
Confini 183
Consistenza 183
Cronistoria Dati Catastali 184
Dati Catastali 184
Precisazioni 184
Patti 184
Stato conservativo 185
Parti Comuni 185
Servitù, censo, livello, usi civici 185
Caratteristiche costruttive prevalenti 185

Stato di occupazione 185
Provenienze Ventennali 185
Formalità pregiudizievoli 187
Normativa urbanistica 188
Regolarità edilizia 188
Vincoli od oneri condominiali 189
Lotto 21 190
Completezza documentazione ex art. 567 190
Titolarità 190
Confini 190
Consistenza 190
Cronistoria Dati Catastali 191
Dati Catastali 191
Precisazioni 191
Patti 191
Stato conservativo 192
Parti Comuni 192
Servitù, censo, livello, usi civici 192
Caratteristiche costruttive prevalenti 192
Stato di occupazione 192
Provenienze Ventennali 192
Formalità pregiudizievoli 194
Normativa urbanistica 195
Regolarità edilizia 195
Vincoli od oneri condominiali 196
Lotto 22 197
Completezza documentazione ex art. 567 197
Titolarità 197
Confini 197
Consistenza 197
Cronistoria Dati Catastali 198
Dati Catastali 198
Precisazioni 198
Patti 198
Stato conservativo 199
Parti Comuni 199
Servitù, censo, livello, usi civici 199
Caratteristiche costruttive prevalenti 199

Stato di occupazione 199
Provenienze Ventennali 199
Formalità pregiudizievoli 201
Normativa urbanistica 202
Regolarità edilizia 202
Vincoli od oneri condominiali 203
Lotto 23 204
Completezza documentazione ex art. 567 204
Titolarità 204
Confini 204
Consistenza 204
Cronistoria Dati Catastali 205
Dati Catastali 205
Precisazioni 205
Patti 205
Stato conservativo 206
Parti Comuni 206
Servitù, censo, livello, usi civici 206
Caratteristiche costruttive prevalenti 206
Stato di occupazione 206
Provenienze Ventennali 206
Formalità pregiudizievoli 208
Normativa urbanistica 209
Regolarità edilizia 209
Vincoli od oneri condominiali 210
Lotto 24 211
Completezza documentazione ex art. 567 211
Titolarità 211
Confini 211
Consistenza 211
Cronistoria Dati Catastali 212
Dati Catastali 212
Precisazioni 212
Patti 212
Stato conservativo 213
Parti Comuni 213
Servitù, censo, livello, usi civici 213
Caratteristiche costruttive prevalenti 213

Stato di occupazione 213
Provenienze Ventennali 213
Formalità pregiudizievoli 215
Normativa urbanistica 216
Regolarità edilizia 216
Vincoli od oneri condominiali 217
Lotto 25 218
Completezza documentazione ex art. 567 218
Titolarità 218
Confini 218
Consistenza 218
Cronistoria Dati Catastali 219
Dati Catastali 219
Precisazioni 219
Patti 219
Stato conservativo 220
Parti Comuni 220
Servitù, censo, livello, usi civici 220
Caratteristiche costruttive prevalenti 220
Stato di occupazione 220
Provenienze Ventennali 220
Formalità pregiudizievoli 222
Normativa urbanistica 223
Regolarità edilizia 223
Vincoli od oneri condominiali 224
Lotto 26 225
Completezza documentazione ex art. 567 225
Titolarità 225
Confini 225
Consistenza 225
Cronistoria Dati Catastali 226
Dati Catastali 226
Precisazioni 226
Patti 226
Stato conservativo 227
Parti Comuni 227
Servitù, censo, livello, usi civici 227
Caratteristiche costruttive prevalenti 227

Stato di occupazione 227
Provenienze Ventennali 227
Formalità pregiudizievoli 229
Normativa urbanistica 230
Regolarità edilizia 230
Vincoli od oneri condominiali 231
Lotto 27 232
Completezza documentazione ex art. 567 232
Titolarità 232
Confini 232
Consistenza 232
Cronistoria Dati Catastali 233
Dati Catastali 233
Precisazioni 233
Patti 233
Stato conservativo 234
Parti Comuni 234
Servitù, censo, livello, usi civici 234
Caratteristiche costruttive prevalenti 234
Stato di occupazione 234
Provenienze Ventennali 234
Formalità pregiudizievoli 236
Normativa urbanistica 237
Regolarità edilizia 237
Vincoli od oneri condominiali 238
Lotto 28 239
Completezza documentazione ex art. 567 239
Titolarità 239
Confini 239
Consistenza 239
Cronistoria Dati Catastali 240
Dati Catastali 240
Precisazioni 240
Patti 240
Stato conservativo 241
Parti Comuni 241
Servitù, censo, livello, usi civici 241
Caratteristiche costruttive prevalenti 241

Stato di occupazione 241
Provenienze Ventennali 241
Formalità pregiudizievoli 243
Normativa urbanistica 244
Regolarità edilizia 244
Vincoli od oneri condominiali 245
Lotto 29 246
Completezza documentazione ex art. 567 246
Titolarità 246
Confini 246
Consistenza 246
Cronistoria Dati Catastali 247
Dati Catastali 247
Precisazioni 247
Patti 247
Stato conservativo 248
Parti Comuni 248
Servitù, censo, livello, usi civici 248
Caratteristiche costruttive prevalenti 248
Stato di occupazione 248
Provenienze Ventennali 248
Formalità pregiudizievoli 250
Normativa urbanistica 251
Regolarità edilizia 251
Vincoli od oneri condominiali 252
Lotto 30 253
Completezza documentazione ex art. 567 253
Titolarità 253
Confini 253
Consistenza 253
Cronistoria Dati Catastali 254
Dati Catastali 254
Precisazioni 254
Patti 254
Stato conservativo 255
Parti Comuni 255
Servitù, censo, livello, usi civici 255
Caratteristiche costruttive prevalenti 255

Stato di occupazione 255
Provenienze Ventennali 255
Formalità pregiudizievoli 257
Normativa urbanistica 258
Regolarità edilizia 258
Vincoli od oneri condominiali 259
Lotto 31 260
Completezza documentazione ex art. 567 260
Titolarità 260
Confini 260
Consistenza 260
Cronistoria Dati Catastali 261
Dati Catastali 261
Precisazioni 261
Patti 261
Stato conservativo 262
Parti Comuni 262
Servitù, censo, livello, usi civici 262
Caratteristiche costruttive prevalenti 262
Stato di occupazione 262
Provenienze Ventennali 262
Formalità pregiudizievoli 264
Normativa urbanistica 265
Regolarità edilizia 265
Vincoli od oneri condominiali 266
Lotto 32 267
Completezza documentazione ex art. 567 267
Titolarità 267
Confini 267
Consistenza 267
Cronistoria Dati Catastali 268
Dati Catastali 268
Precisazioni 268
Patti 268
Stato conservativo 269
Parti Comuni 269
Servitù, censo, livello, usi civici 269
Caratteristiche costruttive prevalenti 269

Stato di occupazione 269
Provenienze Ventennali 269
Formalità pregiudizievoli 271
Normativa urbanistica 272
Regolarità edilizia 272
Vincoli od oneri condominiali 273
Lotto 33 274
Completezza documentazione ex art. 567 274
Titolarità 274
Confini 274
Consistenza 274
Cronistoria Dati Catastali 275
Dati Catastali 275
Precisazioni 275
Patti 275
Stato conservativo 276
Parti Comuni 276
Servitù, censo, livello, usi civici 276
Caratteristiche costruttive prevalenti 276
Stato di occupazione 276
Provenienze Ventennali 276
Formalità pregiudizievoli 278
Normativa urbanistica 279
Regolarità edilizia 279
Vincoli od oneri condominiali 280
Lotto 34 281
Completezza documentazione ex art. 567 281
Titolarità 281
Confini 281
Consistenza 281
Cronistoria Dati Catastali 282
Dati Catastali 282
Precisazioni 282
Patti 282
Stato conservativo 283
Parti Comuni 283
Servitù, censo, livello, usi civici 283
Caratteristiche costruttive prevalenti 283

Stato di occupazione 283
Provenienze Ventennali 283
Formalità pregiudizievoli 285
Normativa urbanistica 286
Regolarità edilizia 286
Vincoli od oneri condominiali 287
Lotto 35 288
Completezza documentazione ex art. 567 288
Titolarità 288
Confini 288
Consistenza 288
Cronistoria Dati Catastali 289
Dati Catastali 289
Precisazioni 289
Patti 289
Stato conservativo 290
Parti Comuni 290
Servitù, censo, livello, usi civici 290
Caratteristiche costruttive prevalenti 290
Stato di occupazione 290
Provenienze Ventennali 290
Formalità pregiudizievoli 292
Normativa urbanistica 293
Regolarità edilizia 293
Vincoli od oneri condominiali 294
Lotto 36 295
Completezza documentazione ex art. 567 295
Titolarità 295
Confini 295
Consistenza 295
Cronistoria Dati Catastali 296
Dati Catastali 296
Precisazioni 296
Patti 296
Stato conservativo 297
Parti Comuni 297
Servitù, censo, livello, usi civici 297
Caratteristiche costruttive prevalenti 297

Stato di occupazione 297
Provenienze Ventennali 297
Formalità pregiudizievoli 299
Normativa urbanistica 300
Regolarità edilizia 300
Vincoli od oneri condominiali 301
Lotto 37 302
Completezza documentazione ex art. 567 302
Titolarità 302
Confini 302
Consistenza 302
Cronistoria Dati Catastali 303
Dati Catastali 303
Precisazioni 303
Patti 303
Stato conservativo 304
Parti Comuni 304
Servitù, censo, livello, usi civici 304
Caratteristiche costruttive prevalenti 304
Stato di occupazione 304
Provenienze Ventennali 304
Formalità pregiudizievoli 306
Normativa urbanistica 307
Regolarità edilizia 307
Vincoli od oneri condominiali 308
Lotto 38 309
Completezza documentazione ex art. 567 309
Titolarità 309
Confini 309
Consistenza 309
Cronistoria Dati Catastali 310
Dati Catastali 310
Precisazioni 310
Patti 310
Stato conservativo 311
Parti Comuni 311
Servitù, censo, livello, usi civici 311
Caratteristiche costruttive prevalenti 311

Stato di occupazione 311
Provenienze Ventennali 311
Formalità pregiudizievoli 313
Normativa urbanistica 314
Regolarità edilizia 314
Vincoli od oneri condominiali 315
Lotto 39 316
Completezza documentazione ex art. 567 316
Titolarità 316
Confini 316
Consistenza 316
Cronistoria Dati Catastali 317
Dati Catastali 317
Precisazioni 317
Patti 317
Stato conservativo 318
Parti Comuni 318
Servitù, censo, livello, usi civici 318
Caratteristiche costruttive prevalenti 318
Stato di occupazione 318
Provenienze Ventennali 318
Formalità pregiudizievoli 320
Normativa urbanistica 321
Regolarità edilizia 321
Vincoli od oneri condominiali 322
Lotto 40 323
Completezza documentazione ex art. 567 323
Titolarità 323
Confini 323
Consistenza 323
Cronistoria Dati Catastali 324
Dati Catastali 324
Precisazioni 325
Patti 325
Stato conservativo 325
Parti Comuni 325
Servitù, censo, livello, usi civici 325
Caratteristiche costruttive prevalenti 325

Stato di occupazione 326
Provenienze Ventennali 326
Formalità pregiudizievoli 327
Normativa urbanistica 328
Regolarità edilizia 328
Vincoli od oneri condominiali 329
Lotto 41 330
Completezza documentazione ex art. 567 330
Titolarità 330
Confini 330
Consistenza 330
Cronistoria Dati Catastali 330
Dati Catastali 331
Precisazioni 331
Patti 331
Stato conservativo 331
Parti Comuni 332
Servitù, censo, livello, usi civici 332
Caratteristiche costruttive prevalenti 332
Stato di occupazione 332
Provenienze Ventennali 332
Formalità pregiudizievoli 334
Normativa urbanistica 335
Regolarità edilizia 335
Vincoli od oneri condominiali 336
Lotto 42 337
Completezza documentazione ex art. 567 337
Titolarità 337
Confini 337
Consistenza 337
Cronistoria Dati Catastali 338
Dati Catastali 338
Precisazioni 338
Patti 338
Stato conservativo 339
Parti Comuni 339
Servitù, censo, livello, usi civici 339
Caratteristiche costruttive prevalenti 339

Stato di occupazione 339
Provenienze Ventennali 339
Formalità pregiudizievoli 341
Normativa urbanistica 342
Regolarità edilizia 342
Vincoli od oneri condominiali 343
Lotto 43 344
Completezza documentazione ex art. 567 344
Titolarità 344
Confini 344
Consistenza 344
Cronistoria Dati Catastali 345
Dati Catastali 345
Precisazioni 345
Patti 345
Stato conservativo 346
Parti Comuni 346
Servitù, censo, livello, usi civici 346
Caratteristiche costruttive prevalenti 346
Stato di occupazione 346
Provenienze Ventennali 346
Formalità pregiudizievoli 348
Normativa urbanistica 349
Regolarità edilizia 349
Vincoli od oneri condominiali 350
Lotto 44 351
Completezza documentazione ex art. 567 351
Titolarità 351
Confini 351
Consistenza 351
Cronistoria Dati Catastali 352
Dati Catastali 352
Precisazioni 352
Patti 352
Stato conservativo 353
Parti Comuni 353
Servitù, censo, livello, usi civici 353
Caratteristiche costruttive prevalenti 353

Stato di occupazione 353
Provenienze Ventennali 353
Formalità pregiudizievoli 355
Normativa urbanistica 356
Regolarità edilizia 356
Vincoli od oneri condominiali 357
Lotto 45 358
Completezza documentazione ex art. 567 358
Titolarità 358
Confini 358
Consistenza 358
Cronistoria Dati Catastali 359
Dati Catastali 360
Precisazioni 361
Patti 361
Stato conservativo 361
Parti Comuni 361
Servitù, censo, livello, usi civici 361
Caratteristiche costruttive prevalenti 362
Stato di occupazione 362
Provenienze Ventennali 362
Formalità pregiudizievoli 363
Normativa urbanistica 364
Regolarità edilizia 364
Vincoli od oneri condominiali 365
Lotto 46 366
Completezza documentazione ex art. 567 366
Titolarità 366
Confini 366
Consistenza 366
Cronistoria Dati Catastali 367
Dati Catastali 367
Precisazioni 367
Patti 367
Stato conservativo 368
Parti Comuni 368
Servitù, censo, livello, usi civici 368
Caratteristiche costruttive prevalenti 368

Stato di occupazione 368
Provenienze Ventennali 368
Formalità pregiudizievoli 370
Normativa urbanistica 370
Regolarità edilizia 371
Vincoli od oneri condominiali 372
Lotto 47 373
Completezza documentazione ex art. 567 373
Titolarità 373
Confini 373
Consistenza 373
Cronistoria Dati Catastali 374
Dati Catastali 374
Precisazioni 375
Patti 375
Stato conservativo 375
Parti Comuni 375
Servitù, censo, livello, usi civici 375
Caratteristiche costruttive prevalenti 375
Stato di occupazione 376
Provenienze Ventennali 376
Formalità pregiudizievoli 377
Normativa urbanistica 378
Regolarità edilizia 378
Vincoli od oneri condominiali 379
Stima / Formazione lotti 380
Lotto 1 380
Lotto 2 381
Lotto 3 382
Lotto 4 383
Lotto 5 384
Lotto 6 385
Lotto 7 386
Lotto 8 387
Lotto 9 388
Lotto 10 389
Lotto 11 390
Lotto 12 391

Lotto 13 392
Lotto 14 393
Lotto 15 394
Lotto 16 395
Lotto 17 396
Lotto 18 397
Lotto 19 398
Lotto 20 399
Lotto 21 400
Lotto 22 401
Lotto 23 402
Lotto 24 403
Lotto 25 404
Lotto 26 405
Lotto 27 406
Lotto 28 407
Lotto 29 408
Lotto 30 409
Lotto 31 410
Lotto 32 411
Lotto 33 412
Lotto 34 413
Lotto 35 414
Lotto 36 415
Lotto 37 416
Lotto 38 417
Lotto 39 418
Lotto 40 419
Lotto 41 420
Lotto 42 421
Lotto 43 422
Lotto 44 423
Lotto 45 424
Lotto 46 425
Lotto 47 426

INCARICO

All'udienza del 03/03/2019 il sottoscritto Ing. Tomaselli Daniele, con studio in Via Vuotti, 56 - 03033 - Arpino (FR), email daniele-tomaselli@libero.it, PEC ing.danieletomaselli@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4
- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4
- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5
- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5
- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5
- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6
- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6
- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6
- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6
- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6
- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6
- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6
- **Bene N° 40** - Soffitta ubicata a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano 7
- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
- **Bene N° 42** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
- **Bene N° 43** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
- **Bene N° 44** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
- **Bene N° 45** - Deposito ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano S1-S2-S3
- **Bene N° 46** - Negozio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
- **Bene N° 47** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 2

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 13, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 2

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 14, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 2

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 15, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.

L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 2

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 16, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 2

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 17, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 2

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 18, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina

C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 2

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 19, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 3

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 20, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 3

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 21, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 3

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 22, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 3

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 23, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 3

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 24, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 3

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 25, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 3

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 26, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la

presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 3

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 27, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 4

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 28, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 4

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 29, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 4

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 30, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 4

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 31, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 4

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 32, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 4

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 33, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 22 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 4

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 34, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.

L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 4

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 35, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 5

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 36, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 5

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 37, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina

C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 26 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 5

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 38, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 5

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 39, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 5

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 40, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 5

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 41, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 5

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 42, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 5

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 43, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 6

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 44, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 33 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 6

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 45, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la

presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 34 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 6

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 46, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 35 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A, PIANO 6

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 47, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 6

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 48, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 6

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 49, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 38 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 6

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 50, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA B, PIANO 6

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 51, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 40 - SOFFITTA UBICATA A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A-B, PIANO 7

Il piano sottotetto, posto su unico livello al settimo ed ultimo piano del fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2" che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, è sito nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. Catastalmente il bene risulta distinto al foglio 17, particelle n. 215 sub 52, sub 53 e sub 54 ed è rappresentato da una rimessa/deposito accessibile dalle scale A e B presenti nel fabbricato. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'intero livello versa completamente allo stato rustico e catastalmente risulta "in corso di costruzione".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, PIANO T

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 55, è rappresentato da un ufficio/studio posto al piano terra di un fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.

L'ufficio/studio, posto su unico livello, risulta composto da due stanze ed un bagno che allo stato attuale necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 42 - UFFICIO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, PIANO T

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 56, è rappresentato da un ufficio/studio posto al piano terra di un fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'ufficio/studio, posto su unico livello, risulta composto da un esteso ambiente con bagno che allo stato attuale necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 43 - UFFICIO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, PIANO T

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 57, è rappresentato da un ufficio/studio posto al piano terra di un fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'ufficio/studio, posto su unico livello, risulta composto da un esteso ambiente con bagno che allo stato attuale necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 44 - UFFICIO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, PIANO T

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 58, è rappresentato da un ufficio/studio posto al piano terra di un fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'ufficio/studio, posto su unico livello, risulta composto da due stanze ed un bagno che allo stato attuale necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 45 - DEPOSITO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, SCALA A-B, PIANO S1-S2-S3

Il deposito/rimessa, in corso di costruzione, posto nei 3 piani seminterrati del fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2" che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, è sito nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
Catastalmente i beni risultano così distinti:
- foglio 17, particella n. 215, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62 (primo piano seminterrato);
- foglio 17, particella n. 215, sub 63, sub 64 (secondo piano seminterrato);
- foglio 17, particella n. 215, sub 65, sub 66 (terzo piano seminterrato),

e risultano accessibili sia internamente tramite la scala A e B della palazzina, sia esternamente.
Tutti i livelli versano completamente allo stato rustico e catastalmente risultano "in corso di costruzione".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 46 - NEGOZIO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, PIANO T

Il lotto, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 67, è rappresentato da un negozio posto al piano terra del fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
Il bene, posto su unico livello, risulta composto da un unico ambiente e da 2 bagni completamente rifiniti, che allo stato attuale versano in discrete condizioni conservative.
Il negozio, sul lato d'ingresso, presenta 4 accessi e aperture finestrate.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 47 - UFFICIO UBICATO A PONTECORVO (FR) - VIA GRAMSCI, EDIFICIO PALAZZINA C, PIANO T

Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particelle n. 215 sub 68 e sub 69, è rappresentato da un ufficio posto al piano terra del fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale.
L'ufficio, posto su unico livello, risulta composto da un unico vasto ambiente e da due bagni completamente rifiniti, che allo stato attuale versano in discrete condizioni conservative.
Il locale, sul lato d'ingresso, presenta 4 accessi e 4 aperture finestrate.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 21, inferiormente con la particella n. 215 sub 5,lateralmente con le particella n.215 sub 18, 12, 2 e 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	2
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte:69 mq mq Rendita € 180,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	13	1	A2	3	3,5	Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte:69 mq	180,76 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 22, inferiormente con la particella n. 215 sub 6,lateralmente con le particella n.215 sub 13, 15 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,60 mq	69,10 mq	1,00	69,10 mq	2,90 m	2
Terrazza	4,72 mq	4,88 mq	0,20	0,98 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**70,08 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**70,08 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte: 71 mq Rendita € 180,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	14	1	A2	3	3,5	Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq	180,76 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 23, inferiormente con la particella n. 215 sub 7, lateralmente con le particella n.215 sub 14 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,16 mq	64,45 mq	1,00	64,45 mq	2,90 m	2
Terrazza	5,55 mq	5,79 mq	0,20	1,16 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**65,61 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,61 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq mq Rendita € 180,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	15	1	A2	3	3,5	Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq	180,76 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 24, inferiormente con la particella n. 215 sub 8, lateralmente con le particella n.215 sub 17,sub 3 e con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,65 mq	64,40 mq	1,00	64,40 mq	2,90 m	2
Terrazza	4,95 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**65,22 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,22 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq mq Rendita € 180,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	16	1	A2	3	3,5	Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq	180,76 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 25, inferiormente con la particella n. 215 sub 9, lateralmente con le particella n.215 sub 18,sub 3, sub 13 con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,52 mq	68,18 mq	1,00	68,18 mq	2,90 m	2
Terrazza	5,83 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**69,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,38 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte: 68 mq mq Rendita € 180,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	17	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 26, inferiormente con la particella n. 215 sub 10, lateralmente con le particella n.215 sub 17,sub 3, sub 13 e sub 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	2
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte: 68 mq mq Rendita € 180,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	18	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 27, inferiormente con la particella n. 215 sub 11, lateralmente con le particella n.215 sub 18,sub 3, sub 13 e sub 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	2
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte: 55 mq mq Rendita € 180,76 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	19	1	A2	3	3,5	Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte:55 mq	180,76 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 28, inferiormente con la particella n. 215 sub 12, lateralmente con le particella n.215 sub 27,sub 2 e sub 21.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	3
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 55 mq. Tot escluse aree scoperte: 54 mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	20	1	A2	3	3,5	Tot: 55 mq. Tot escluse aree scoperte:54 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 29, inferiormente con la particella n. 215 sub 13,lateralmente con le particella n.215 sub 20, 22, 26 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	3
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte: 69 mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	21	1	A2	3	3,5	Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte:69 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 30, inferiormente con la particella n. 215 sub 14,lateralmente con le particella n.215 sub 21, 23 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,60 mq	69,10 mq	1,00	69,10 mq	2,90 m	3
Terrazza	4,72 mq	4,88 mq	0,20	0,98 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**70,08 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**70,08 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	22	1	A2	3	3,5	Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 31, inferiormente con la particella n. 215 sub 15, lateralmente con le particella n.215 sub 22 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,16 mq	64,45 mq	1,00	64,45 mq	2,90 m	3
Terrazza	5,55 mq	5,79 mq	0,20	1,16 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**65,61 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,61 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	23	1	A2	3	3,5	Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 32, inferiormente con la particella n. 215 sub 16, lateralmente con le particella n.215 sub 25,sub 3 e con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,65 mq	64,40 mq	1,00	64,40 mq	2,90 m	3
Terrazza	4,95 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**65,22 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,22 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	24	1	A2	3	3,5	Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 33, inferiormente con la particella n. 215 sub 17, lateralmente con le particella n.215 sub 26, sub 3, sub 24 con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,52 mq	68,18 mq	1,00	68,18 mq	2,90 m	3
Terrazza	5,83 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**69,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,38 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	25	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 34, inferiormente con la particella n. 215 sub 18, lateralmente con le particella n.215 sub 25,sub 3, sub 21 e sub 27.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	3
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	26	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 35, inferiormente con la particella n. 215 sub 19, lateralmente con le particella n.215 sub 26, sub 3 e sub 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	3
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 180,76 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	27	1	A2	3	3,5	Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte:55 mq	180,76 €	3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo discreto. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 36, inferiormente con la particella n. 215 sub 20, lateralmente con le particella n.215 sub 35,sub 2, sub 29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	4
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 55 mq. Tot escluse aree scoperte: 54 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	28	1	A2	3	3,5	Tot: 55 mq. Tot escluse aree scoperte:54 mq	180,76 €	4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua evidenti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 37, inferiormente con la particella n. 215 sub 21,lateralmente con le particella n.215 sub 28, 30, 34 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	4
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte: 69 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	29	1	A2	3	3,5	Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte:69 mq	180,76 €	4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 38, inferiormente con la particella n. 215 sub 22,lateralmente con le particella n.215 sub 29, 31 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,60 mq	69,10 mq	1,00	69,10 mq	2,90 m	4
Terrazza	4,72 mq	4,88 mq	0,20	0,98 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**70,08 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**70,08 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	30	1	A2	3	3,5	Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq	180,76 €	4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 39, inferiormente con la particella n. 215 sub 23, lateralmente con le particella n.215 sub 30 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,16 mq	64,45 mq	1,00	64,45 mq	2,90 m	4
Terrazza	5,55 mq	5,79 mq	0,20	1,16 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**65,61 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,61 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	31	1	A2	3	3,5	Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq	180,76 €	4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 40, inferiormente con la particella n. 215 sub 24, lateralmente con le particella n.215 sub 33, sub 3 e con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,65 mq	64,40 mq	1,00	64,40 mq	2,90 m	4
Terrazza	4,95 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**65,22 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,22 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	32	1	A2	3	3,5	Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq	180,76 €	4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 41, inferiormente con la particella n. 215 sub 25, lateralmente con le particella n.215 sub 34, sub 3, sub 32 con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,52 mq	68,18 mq	1,00	68,18 mq	2,90 m	4
Terrazza	5,83 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**69,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,38 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	33	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 42, inferiormente con la particella n. 215 sub 26, lateralmente con le particella n.215 sub 33, sub 3, sub 29 e sub 35.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	4
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	34	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quarto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 43, inferiormente con la particella n. 215 sub 27, lateralmente con le particella n.215 sub 34, sub 3 e sub 28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	4
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 35, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 35, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 4
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 35, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	35	1	A2	3	3,5	Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte:55 mq	180,76 €	4	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Non si rilevano particolari problemi legati a distacchi o rotture di elementi costruttivi, né si rilevano infiltrazioni d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quinto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 44, inferiormente con la particella n. 215 sub 28, lateralmente con le particella n.215 sub 43,sub 2 e sub 37.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	5
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 55 mq. Tot escluse aree scoperte: 54 mq Rendita € 180,76 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	36	1	A2	3	3,5	Tot: 55 mq. Tot escluse aree scoperte:54 mq	180,76 €	5	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quinto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 45, inferiormente con la particella n. 215 sub 29, lateralmente con le particella n.215 sub 36, 38, 42 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	5
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte: 69 mq Rendita € 180,76 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	37	1	A2	3	3,5	Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte:69 mq	180,76 €	5	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quinto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 46, inferiormente con la particella n. 215 sub 30,lateralmente con le particella n.215 sub 37, 39 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,60 mq	69,10 mq	1,00	69,10 mq	2,90 m	5
Terrazza	4,72 mq	4,88 mq	0,20	0,98 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**70,08 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**70,08 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq Rendita € 180,76 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	38	1	A2	3	3,5	Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq	180,76 €	5	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quinto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 47, inferiormente con la particella n. 215 sub 31, lateralmente con le particella n.215 sub 38 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,16 mq	64,45 mq	1,00	64,45 mq	2,90 m	5
Terrazza	5,55 mq	5,79 mq	0,20	1,16 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**65,61 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,61 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq Rendita € 180,76 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	39	1	A2	3	3,5	Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq	180,76 €	5	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quinto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 48, inferiormente con la particella n. 215 sub 32, lateralmente con le particella n.215 sub 41, sub 3 e con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,65 mq	64,40 mq	1,00	64,40 mq	2,90 m	5
Terrazza	4,95 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**65,22 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,22 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 40, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 40, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 40, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq Rendita € 180,76 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	40	1	A2	3	3,5	Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq	180,76 €	5	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 29

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quinto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 49, inferiormente con la particella n. 215 sub 33, lateralmente con le particella n.215 sub 42, sub 3, sub 40 con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,52 mq	68,18 mq	1,00	68,18 mq	2,90 m	5
Terrazza	5,83 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**69,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,38 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq Rendita € 180,76 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	41	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	5	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 30

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quinto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 50, inferiormente con la particella n. 215 sub 34, lateralmente con le particella n.215 sub 41, sub 3, sub 37 e sub 43.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	5
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 42, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 42, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 42, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq Rendita € 180,76 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	42	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	5	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al quinto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 51, inferiormente con la particella n. 215 sub 35, lateralmente con le particella n.215 sub 42, sub 3 e sub 36.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	5
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 5
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 180,76 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	43	1	A2	3	3,5	Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte:55 mq	180,76 €	5	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al sesto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 52, inferiormente con la particella n. 215 sub 36, lateralmente con le particella n.215 sub 51,sub 2 e sub 45.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	6
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 44, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 44, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 44, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 180,76 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	44	1	A2	3	3,5	Tot: 55 mq. Tot escluse aree scoperte:54 mq	180,76 €	6	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nel soffitto, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi portanti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 33

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al sesto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 52, inferiormente con la particella n. 215 sub 37, lateralmente con le particella n.215 sub 44, 46, 50 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	6
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 45, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 45, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 45, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte: 69 mq Rendita € 180,76 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	45	1	A2	3	3,5	Tot: 71 mq. Tot escluse aree scoperte:69 mq	180,76 €	6	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nel soffitto, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi portanti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al sesto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 53, inferiormente con la particella n. 215 sub 38,lateralmente con le particella n.215 sub 45, 47 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,60 mq	69,10 mq	1,00	69,10 mq	2,90 m	6
Terrazza	4,72 mq	4,88 mq	0,20	0,98 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**70,08 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**70,08 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 46, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 46, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 46, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq Rendita € 180,76 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	46	1	A2	3	3,5	Tot: 73 mq. Tot escluse aree scoperte:71 mq	180,76 €	6	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nel soffitto, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi portanti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 35

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al sesto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 53, inferiormente con la particella n. 215 sub 39, lateralmente con le particella n.215 sub 46 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,16 mq	64,45 mq	1,00	64,45 mq	2,90 m	6
Terrazza	5,55 mq	5,79 mq	0,20	1,16 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**65,61 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,61 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 47, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 47, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 47, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq Rendita € 180,76 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	47	1	A2	3	3,5	Tot: 66 mq. Tot escluse aree scoperte:64 mq	180,76 €	6	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nel soffitto, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi portanti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non soono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al sesto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 54, inferiormente con la particella n. 215 sub 40, lateralmente con le particella n.215 sub 49, sub 3 e con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,65 mq	64,40 mq	1,00	64,40 mq	2,90 m	6
Terrazza	4,95 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**65,22 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,22 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq Rendita € 180,76 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	48	1	A2	3	3,5	Tot: 65 mq. Tot escluse aree scoperte:63 mq	180,76 €	6	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nel soffitto, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi portanti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 37

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al sesto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 54, inferiormente con la particella n. 215 sub 41, lateralmente con le particella n.215 sub 50, sub 3, sub 48 e con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,52 mq	68,18 mq	1,00	68,18 mq	2,90 m	6
Terrazza	5,83 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**69,38 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,38 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 49, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 49, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 49, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq Rendita € 180,76 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	49	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	6	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nel soffitto, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi portanti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 38

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al sesto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 52, inferiormente con la particella n. 215 sub 42, lateralmente con le particella n.215 sub 49, sub 3, sub 45 e sub 51.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,67 mq	68,35 mq	1,00	68,35 mq	2,90 m	6
Terrazza	5,10 mq	5,27 mq	0,20	1,05 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**69,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**69,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 50, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 50, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 50, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq Rendita € 180,76 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	50	1	A2	3	3,5	Tot: 70 mq. Tot escluse aree scoperte:68 mq	180,76 €	6	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nel soffitto, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi portanti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 39

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento è posto al sesto piano di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 52 inferiormente con la particella n. 215 sub 43, lateralmente con le particella n.215 sub 50, sub 3 e sub 44.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,18 mq	53,59 mq	1,00	53,59 mq	2,90 m	6
Terrazza	4,32 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**54,48 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,48 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 6
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 180,76 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	51	1	A2	3	3,5	Tot: 56 mq. Tot escluse aree scoperte:55 mq	180,76 €	6	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'appartamento non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre. Si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nel soffitto, mentre non risultano evidenti rotture di elementi costruttivi portanti.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'appartamento, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti di bagno e cucina realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano con doppio vetro e presentano un sistema di oscuramento garantito dagli avvolgibili.
Le porte risultano in legno non di qualità.
L'impianto di riscaldamento è presente e risulta del tipo a caldaia a gas (non presente o da sostituire) con terminali formati da radiatori in alluminio.
L'impianto elettrico risulta anch'esso presente ma non ultimato in alcune parti, e apparentemente versa in discreto stato.
L'impianto idraulico risulta presente.
Tutti gli impianti sono privi di certificazione e non risultano funzionanti in quanto manca l'allaccio alla rete pubblica; per tali ragioni non è stata possibile la loro verifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/1993** al	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**

18/01/2001		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Vista l'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) e visti gli elaborati

grafici allegati che corrispondono allo stato dei luoghi, per l'appartamento in oggetto lo scrivente ritiene che ci sia regolarità urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 40

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Soffitta ubicata a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il piano sottotetto è posto al settimo ed ultimo piano di una palazzina e pertanto confina inferiormente con le particelle n. 215 sub 44-45-46-47-48-49-50-51 e lateralmente con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto	425,59 mq	456,84 mq	0,33	150,76 mq	2,90 m	7
			Totale superficie convenzionale:	**150,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**150,76 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata pari a 2,90 m si intende massima, in quanto il bene presenta una copertura a doppia falda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 52 Categoria F3 Piano 7
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 53 Categoria F3 Piano 7
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 54 Categoria F3 Piano 7
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 52 Categoria F3 Piano 7
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 53 Categoria F3 Piano 7
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 54 Categoria F3 Piano 7
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 52 Categoria F3 Piano 7
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 53 Categoria F3 Piano 7
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 54 Categoria F3 Piano 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	52		F3					7	
	17	215	53		F3					7	
	17	215	54		F3					7	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. I beni sono in corso di costruzione e pertanto non sono presenti planimetrie catastali, ma solo la sagoma dei beni.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'intero livello non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'intero piano versa in uno stato conservativo scadente. Nonostante l'assenza di finiture, si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua nella copertura.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria e straordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente il piano non presenta finiture superficiali ma bensì versa nella condizione di rustico.
La copertura risulta formata in parte da solaio in latero-cemento, in parte da lamiere modulari.
Risultano presenti alcune pareti divisorie interne realizzate in blocchi forati di laterizio, anche'esse prive di finitura superficiale.
Tutti gli impianti risultano assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/04/1993** al **18/01/2001**	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/11/2013 al 31/05/2019</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di fusione di Società</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Antonucci Mariateresa</td><td>18/11/2013</td><td>229882</td><td>8515</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma</td><td>04/12/2013</td><td>23332</td><td>16770</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza ventennale indicata, risulta identica per le tre particelle che compongono il lotto catastalmente distinte al foglio 17, mappale 215 sub 52-53-54.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;

- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Il bene attualmente risulta ancora in corso di costruzione e pertanto la conformità urbanistica ed il rispetto delle autorizzazioni rilasciate, dovranno essere valutate all'ultimazione dei lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 41

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'ufficio/studio è posto al piano terra di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 4, inferiormente con la particella n. 215 sub 59,lateralmente con le particella n.215 sub 58 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	29,47 mq	34,23 mq	1,00	34,23 mq	2,90 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**34,23 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**34,23 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 432,53 Piano T
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 432,53 Piano T
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 55, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 34 mq Rendita € 432,53 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	55	1	A10	1	2,5	34 mq	432,53 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

Il bene non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio versa in uno stato conservativo scadente. Sono evidenti macchie sulla muratura e soffitto con distacchi superficiali e risultano altresì presenti parti di pavimento degradato. Il bagno si presenta completo di sanitari e rivestimenti, che versano in una condizione di forte degrado e vanno sostituiti.

Non risultano presenti impianti ed infissi esterni.
L'intero bene necessita di una diffusa manutenzione straordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

L'ufficio/studio condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'ufficio, completamente intonacato ma da completare in alcune parti, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti del bagno realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni non sono presenti.
Le porte risultano in legno non di qualità.
Tutti gli impianti risultano assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 16/04/1993 al 18/01/2001</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Cassino</td><td>16/04/1993</td><td>399</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Frosinone</td><td>24/04/1999</td><td>5687</td><td>4472</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 08/07/2010
  Reg. gen. 14759 - Reg. part. 9905
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si fa presente che il bene catastalmente distinto al foglio 17 part. 215 sub 55, risulta essere stato oggetto di un precedente pignoramento immobiliare trascritto a Cassino l'08/07/2010 Reg. gen.

14759 - Reg. part. 9905, il cui esito risulta sconosciuto allo scrivente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Nell'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) il piano terrra risulta

avere una diversa distribuzione interna rispetto al realizzato, con una diversa disposizione delle aperture. Tale difformità risulta sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 42

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'ufficio/studio è posto al piano terra di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 7, inferiormente con la particella n. 215 sub 60,lateralmente con le particella n.215 sub 69 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	51,62 mq	58,16 mq	1,00	58,16 mq	2,90 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**58,16 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**58,16 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 432,53 Piano T
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 432,53 Piano T
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 432,53 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	56	1	A10	1	2,5	58 mq	432,53 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.
Tale particella non risulta indicata nel pignoramento per un mero refuso di battitura in quanto, risulta essere indicato per due volte il sub 55.

PATTI

Il bene non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio versa in uno stato conservativo scadente. Sono evidenti macchie sulla muratura e soffitto, con distacchi superficiali e risultano altresì presenti parti di pavimento degradato. Il bagno si presenta completo di sanitari e rivestimenti, che versano in una condizione di forte degrado e vanno sostituiti. Non risultano presenti impianti ed infissi esterni.
L'intero bene necessita di una diffusa manutenzione straordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

L'ufficio/studio condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'ufficio, completamente intonacato ma da completare in alcune parti, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti del bagno realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni non sono presenti.
Tutti gli impianti risultano assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 16/04/1993 al 18/01/2001</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Cassino</td><td>16/04/1993</td><td>399</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 08/07/2010
  Reg. gen. 14759 - Reg. part. 9905
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si fa presente che il bene catastalmente distinto al foglio 17 part. 215 sub 55, risulta essere stato oggetto di un precedente pignoramento immobiliare trascritto a Cassino l'08/07/2010 Reg. gen. 14759 - Reg. part. 9905, il cui esito risulta sconosciuto allo scrivente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Nell'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) il piano terra, risulta avere una diversa distribuzione interna rispetto al realizzato, con una diversa disposizione delle aperture. Tale difformità risulta sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 43

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'ufficio/studio è posto al piano terra di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 8, inferiormente con la particella n. 215 sub 61,lateralmente con le particella n.215 sub 67, 3 e con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	51,62 mq	58,16 mq	1,00	58,16 mq	2,90 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**58,16 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**58,16 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 57, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 432,53 Piano T
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 57, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 432,53 Piano T
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 57, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 432,53 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	57	1	A10	1	2,5	58 mq	432,53 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

Il bene non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio versa in uno stato conservativo scadente. Sono evidenti macchie sulla muratura e soffitto, con distacchi superficiali e risultano altresì presenti parti di pavimento degradato. Il bagno si presenta completo di sanitari e rivestimenti, che versano in una condizione di forte degrado e vanno sostituiti. Non risultano presenti impianti ed infissi esterni.
L'intero bene necessita di una diffusa manutenzione straordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

L'ufficio/studio condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'ufficio, completamente intonacato ma da completare in alcune parti, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti del bagno realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni non sono presenti.
Tutti gli impianti risultano assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 16/04/1993 al 18/01/2001</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Cassino</td><td>16/04/1993</td><td>399</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 08/07/2010
  Reg. gen. 14759 - Reg. part. 9905
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si fa presente che il bene catastalmente distinto al foglio 17 part. 215 sub 55, risulta essere stato oggetto di un precedente pignoramento immobiliare trascritto a Cassino l'08/07/2010 Reg. gen. 14759 - Reg. part. 9905, il cui esito risulta sconosciuto allo scrivente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Nell'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) il piano terra, risulta avere una diversa distribuzione interna rispetto al realizzato, con una diversa disposizione delle aperture. Tale difformità risulta sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 44

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'ufficio/studio è posto al piano terra di una palazzina e pertanto confina superiormente con la particella n. 215 sub 11, inferiormente con la particella n. 215 sub 62,lateralmente con le particella n.215 sub 55, 1 e 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	29,47 mq	34,23 mq	1,00	34,23 mq	2,90 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**34,23 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**34,23 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 58, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 432,53 Piano T
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 58, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 432,53 Piano T
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 58, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 34 mq Rendita € 432,53 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	58	1	A10	1	2,5	34 mq	432,53 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

Il bene non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio versa in uno stato conservativo scadente. Sono evidenti macchie sulla muratura e soffitto, con distacchi superficiali e risultano altresì presenti parti di pavimento degradato. Il bagno si presenta completo di sanitari e rivestimenti, che versano in una condizione di forte degrado e vanno sostituiti. Non risultano presenti impianti ed infissi esterni.
L'intero bene necessita di una diffusa manutenzione straordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

L'ufficio/studio condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'ufficio, completamente intonacato ma da completare in alcune parti, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti del bagno realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni non sono presenti.
Le porte risultano in legno non di qualità.
Tutti gli impianti risultano assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/04/1993** al **18/01/2001**	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 08/07/2010
  Reg. gen. 14759 - Reg. part. 9905
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si fa presente che il bene catastalmente distinto al foglio 17 part. 215 sub 55, risulta essere stato oggetto di un precedente pignoramento immobiliare trascritto a Cassino l'08/07/2010 Reg. gen. 14759 - Reg. part. 9905, il cui esito risulta sconosciuto allo scrivente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla

concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Nell'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) il piano terra, risulta avere una diversa distribuzione interna rispetto al realizzato, con una diversa disposizione delle aperture. Tale difformità risulta sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 45

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Deposito ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano S1-S2-S3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il deposito è posto nei livelli interrati della palazzina e confina superiormente con le particelle n. 215 sub 1-2-3-55-56-57-58-67-68-69 e lateralmente con la palazzina confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	488,15 mq	495,60 mq	0,50	247,80 mq	3,15 m	S1
Locale di deposito	444,95 mq	451,68 mq	0,50	225,84 mq	3,15 m	S2
Locale di deposito	130,77 mq	134,15 mq	0,50	67,08 mq	3,00 m	S3
			Totale superficie convenzionale:	**540,72 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**540,72 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 63 Categoria F3 Piano S2
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 62 Categoria F3 Piano S1
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 64 Categoria F3 Piano S2
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 60 Categoria F3 Piano S1
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 59 Categoria F3 Piano S1
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 61 Categoria F3 Piano S1
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 66 Categoria F3 Piano S3
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 65 Categoria F3 Piano S3
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 59 Categoria F3 Piano S1
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 60 Categoria F3 Piano S1
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 62 Categoria F3 Piano S1
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 63 Categoria F3 Piano S2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 66 Categoria F3 Piano S3

Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 61 Categoria F3 Piano S1
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 64 Categoria F3 Piano S2
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 65 Categoria F3 Piano S3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 61 Categoria F3 Piano S1
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 64 Categoria F3 Piano S2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 59 Categoria F3 Piano S1
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 62 Categoria F3 Piano S1
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 66 Categoria F3 Piano S3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 65 Categoria F3 Piano S3
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 63 Categoria F3 Piano S2
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 60 Categoria F3 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	59		F3					S1	

	17	215	60		F3					S1	
	17	215	61		F3					S1	
	17	215	62		F3					S1	
	17	215	63		F3					S2	
	17	215	64		F3					S2	
	17	215	65		F3					S3	
	17	215	66		F3					S3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. I beni risultano ancora in corso di costruzione e pertanto non sono presenti planimetrie catastali, ma solo la sagoma dei beni.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

L'intero livello non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

I tre livelli che compongono il lotto presentano uno stato conservativo scadente. Nonostante l'assenza di finiture, si rilevano problemi legati a distacchi superficiali e di infiltrazione d'acqua.
Risulta altresì necessaria una diffusa manutenzione ordinaria e straordinaria ed una approfondita pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il Lotto condivide con le altre particelle che compongono la palazzina, gli spazi comuni interni di passaggio identificati dalle particelle n. 215 sub 1-2-3 (scale e corridoi) e gli spazi esterni (particella 215).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo e la copertura risulta formata in parte da solaio in latero-cemento, in parte da lamiere modulari.
Internamente i 3 livelli che compongono il lotto non presentano finiture superficiali ma bensì versano nella condizione di rustico.
Risultano presenti alcune pareti divisorie interne realizzate in blocchi forati di laterizio, anche'esse prive di finitura superficiale.
Tutti gli impianti e gli infissi risultano assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/04/1993** al **18/01/2001**	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			

18/11/2013		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza ventennale indicata, risulta identica per tutte le particelle che compongono il lotto catastalmente distinte al foglio 17, mappale 215, sub 59-60-61-62-63-64-65-66.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564

Quota: 1/1
Importo: € 7.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.750.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 13/09/2004
N° repertorio: 8709
N° raccolta: 1399
Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i

lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Il lotto, composto dai tre livelli seminterrati della palazzina, attualmente risulta ancora in corso di costruzione e pertanto la conformità urbanistica ed il rispetto delle autorizzazioni rilasciate, dovranno essere valutate all'ultimazione dei lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni risultano inseriti in un contesto condominiale, in quanto completano una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 46

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Negozio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il bene è posto al piano terra di una palazzina e pertanto confina superiormente con le particelle n. 215 sub 9 e sub 10, inferiormente con le particelle n. 215 sub 62 e sub 61,lateralmente con le particella n.215 sub 57, 1, 3 e con l'edificio confinante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	112,99 mq	122,37 mq	1,00	122,37 mq	2,90 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**122,37 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**122,37 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 67, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 112 mq Rendita € 1.492,35 Piano T
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 67, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 112 mq Rendita € 1.492,35 Piano T
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3 Superficie catastale 112 mq Rendita € 1.492,35 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	67	1	C1	1		112 mq	1492,35 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

Il bene non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

Il negozio versa in uno stato conservativo discreto. Non risultano evidenti macchie sulla muratura e soffitto e infiltrazioni d'acqua, nè rotture di elementi costruttivi e distacchi. I wc si presentano completi di sanitari e rivestimenti, anch'essi in discreto stato. Risultano presenti impianti (non funzionanti) ed infissi esterni.
L'intero bene necessita di una diffusa pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni esterni di passaggio identificati dalla particella n. 215.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente il negozio, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti del bagno realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano posti in essere e presentano doppio vetro.
Le porte risultano in legno non di qualità.
Gli impianti sono presenti ma non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 16/04/1993 al 18/01/2001</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><th colspan="4">Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Tribunale di Cassino</td><td>16/04/1993</td><td>399</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
</table>

		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996
  Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Nell'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) il piano terra, risulta avere una diversa distribuzione interna rispetto al realizzato, con una diversa disposizione delle aperture. Tale difformità risulta sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

LOTTO 47

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

Il bene è posto al piano terra di una palazzina e pertanto confina superiormente con le particelle n. 215 sub 5 e sub 6, inferiormente con le particelle n. 215 sub 59 e sub 60, lateralmente con le particella n.215 sub 56, sub 1 e sub 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	133,19 mq	142,55 mq	1,00	142,55 mq	2,90 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**142,55 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**142,55 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie totale indicata è data dalla somma delle superfici delle 2 particelle che compongono il lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 69, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 605,55 Piano T
Dal **30/09/2004** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 68, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 519,04 Piano T
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 69, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 605,55 Piano T
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 68, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 65 mq Rendita € 519,04 Piano T
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 69, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 605,55 Piano T
Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 215, Sub. 68, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 65 mq Rendita € 519,04 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	215	68	1	A10	1	3	65 mq	519,04 €	T	
	17	215	69	1	A10	1	3,5	76 mq	605,55	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastale esistente, a meno di lievi difformità non sostanziali. Si precisa che in catasto sono presenti due piantine distinte, corrispondenti ai due sub.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

Il bene non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio versa in uno stato conservativo discreto. Non risultano evidenti macchie sulla muratura e soffitto, nè sono presenti infiltrazioni d'acqua e rotture di elementi costruttivi o distacchi superficiali. I wc si presenta completo di sanitari e rivestimenti, anch'essi in discreto stato. Gli impianti sono da completare. Gli infissi esterni sono presenti ed in buono stato.
L'intero bene necessita di una diffusa pulizia generale.

PARTI COMUNI

Il bene condivide con le altre particelle che compongono la palazzina gli spazi comuni esterni di passaggio identificati dalla particella n. 215.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato con sistema a telaio, formato da travi, pilastri e solai misti in latero-cemento. Le facciate esterne risultano intonacate e appaiono in discreto stato conservativo.
Internamente l'ufficio, completamente intonacato, presenta finiture del tipo economico con pavimenti in cotto e rivestimenti dei bagni realizzati in maioliche non pregiate.
Le pareti divisorie interne risultano realizzate in blocchi forati di laterizio dello spessore di 10 cm.
Gli infissi esterni risultano posti in essere e presentano doppio vetro.
Gli impianti sono da ultimare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/04/1993** al **18/01/2001**	**** Omissis ****	**Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Cassino**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Cassino	16/04/1993	399	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	24/04/1999	5687	4472
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Cassino	21/04/1993	486	
Dal **18/01/2001** al **06/02/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Giovanni Arturo	18/01/2001	198298	31306
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/01/2001	1040	832
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/02/2009** al **18/11/2013**	**** Omissis ****	**Atto di scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	06/02/2009	226512	6365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	02/03/2009	5015	3730
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **18/11/2013** al **31/05/2019**	**** Omissis ****	**Atto di fusione di Società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonucci Mariateresa	18/11/2013	229882	8515
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	04/12/2013	23332	16770
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 31/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 14/09/2004
  Reg. gen. 26862 - Reg. part. 6564
  Quota: 1/1
  Importo: € 7.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.750.000,00
  Rogante: **** Omissis ****
  Data: 13/09/2004
  N° repertorio: 8709
  N° raccolta: 1399
  Note: In tale formalità risulta l'Annotazione N. 27754/3874 dell'1/12/2005 di frazionamento in quota, giusto atto del 3/11/2005 del Notaio Turchetta Paolo rep.n. 40342 con il quale venivano assegnate le quote per ciascuna particella riguardante il mutuo.

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento del Tribunale di Roma**
  Trascritto a Roma il 15/07/1996

Reg. gen. 9745 - Reg. part. 7538
Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del Fallimento **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Cassino il 21/01/2019
  Reg. gen. 970 - Reg. part. 792
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****per conto di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è assoggettato al rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed al rispetto delle disposizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Pontecorvo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il giorno 04/04/2019, a seguito della richiesta di accesso agli atti depositata dallo scrivente presso il Comune di Pontecorvo in data 27/03/2019 prot. 73, al CTU veniva rilasciata dall'Ente copia delle seguenti autorizzazioni che hanno permesso allo scrivente di effettuare una cronistoria delle autorizzazioni rilasciate. Nel dettaglio:
- in data 20/07/1974 il Comune di Pontecorvo rilascia alla **** Omissis ****la licenza edilizia n. 1827 per la costruzione di n. 3 edifici nella zona P.E.E.P. Fornelle;
- in data 01/08/1975, il comune di Pontecorvo rilascia la licenza edilizia n. 1993 relativa all'approvazione della variante in corso d'opera per la palazzina C2;
- in data 11/03/1992 prot. 3545, la società **** Omissis **** chiede al comune di Pontecorvo l'autorizzazione ad eseguire lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione alla palazzina denominata C2;
- in data 16/04/1992, il Comune di Pontecorvo autorizza la società **** Omissis **** ad eseguire i lavori richiesti precedentemente;
- in data 03/01/2001 prot. 141, l'Ing. **** Omissis **** chiede al Comune di Pontecorvo un'autorizzazione per la manutenzione straordinaria della palazzina denominata C2 sita in Pontecorvo, Via Gramsci, zona P.E.E.P. - Sud Fornelle;
- in data 26/01/2001 prot. 1464, il comune di Pontecorvo comunica all'ing. **** Omissis **** di non autorizzare i lavori richiesti in data 03/01/2001 prot. 141;
- in data 06/04/2001 prot. 5823, l'ing. **** Omissis **** fa domanda presso il Comune di Pontecorvo per il ripristino della concessione edilizia per i fabbricati siti in zona P.E.E.P. Fornelle, relativa a lavori di completamento fabbricato denominato C, esistente per civili abitazioni realizzato in zona P.E.E.P Fornelle;
- in data 15/06/2001 prot. 5823, il Comune di Pontecorvo rilascia la concessione n. 149 per le opere richieste in data 06/04/2001 prot. 5823;
- in data 09/07/2001 prot. 11378, l'Ing. **** Omissis **** chiede il rilascio della concessione edilizia in variante alla concessione edilizia n. 149 per il fabbricato C2 (scala A e B), consistente nella modifica della distribuzione interna e dell'aumento del numero di unità abitative e l'utilizzo dei piani non

abitativi come servizi, allegando la relazione tecnica e gli elaborati grafici;
- in data 01/10/2001 prot 826, l'azienda Asl esprime parere igienico sanitario favorevole in riferimento al progetto presentato il 09/07/2001 prot. 11378;
- in data 08/11/2001, il Comune di Pontecorvo rilascia la Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001 per il completamento del fabbricato di civile abitazione denominato C2 (scala A e B) esistente nel P.E.E.P. Fornelle".

CONCLUSIONI
Nell'ultima autorizzazione rilasciata (Concessione Edilizia n. 169 in variante) il piano terra, risulta avere una diversa distribuzione interna rispetto al realizzato, con una diversa disposizione delle aperture. Tale difformità risulta sanabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto completa una palazzina.
Non risultano presenti vincoli paesaggistici, ma comunque il fabbricato è soggetto al rispetto di tutti i vincoli identificati nel PRG e nelle NTC.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 13, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.558,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2	69,40 mq	570,00 €/mq	€ 39.558,00	100,00%	€ 39.558,00
				Valore di stima:	€ 39.558,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 14, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.945,60
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2	70,08 mq	570,00 €/mq	€ 39.945,60	100,00%	€ 39.945,60
				Valore di stima:	€ 39.945,60

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 15, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 37.397,70
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 2	65,61 mq	570,00 €/mq	€ 37.397,70	100,00%	€ 37.397,70
				Valore di stima:	€ 37.397,70

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 16, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 37.175,40
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2	65,22 mq	570,00 €/mq	€ 37.175,40	100,00%	€ 37.175,40
				Valore di stima:	€ 37.175,40

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 17, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.546,60
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2	69,38 mq	570,00 €/mq	€ 39.546,60	100,00%	€ 39.546,60
				Valore di stima:	€ 39.546,60

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 18, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.558,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2	69,40 mq	570,00 €/mq	€ 39.558,00	100,00%	€ 39.558,00
				Valore di stima:	€ 39.558,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 19, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.053,60
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 2	54,48 mq	570,00 €/mq	€ 31.053,60	100,00%	€ 31.053,60
				Valore di stima:	€ 31.053,60

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 20, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.053,60
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3	54,48 mq	570,00 €/mq	€ 31.053,60	100,00%	€ 31.053,60
				Valore di stima:	€ 31.053,60

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 21, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.558,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3	69,40 mq	570,00 €/mq	€ 39.558,00	100,00%	€ 39.558,00
				Valore di stima:	€ 39.558,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 22, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.945,60
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3	70,08 mq	570,00 €/mq	€ 39.945,60	100,00%	€ 39.945,60
				Valore di stima:	€ 39.945,60

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 23, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 37.397,70
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato con ascensore;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 3	65,61 mq	570,00 €/mq	€ 37.397,70	100,00%	€ 37.397,70
				Valore di stima:	€ 37.397,70

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 24, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 37.175,40
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3	65,22 mq	570,00 €/mq	€ 37.175,40	100,00%	€ 37.175,40
				Valore di stima:	€ 37.175,40

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 25, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.546,60
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3	69,38 mq	570,00 €/mq	€ 39.546,60	100,00%	€ 39.546,60
				Valore di stima:	€ 39.546,60

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 26, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.558,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3	69,40 mq	570,00 €/mq	€ 39.558,00	100,00%	€ 39.558,00
				Valore di stima:	€ 39.558,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 27, è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.053,60
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 570,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 3	54,48 mq	570,00 €/mq	€ 31.053,60	100,00%	€ 31.053,60
				Valore di stima:	€ 31.053,60

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 28, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 29.419,20
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 540,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4	54,48 mq	540,00 €/mq	€ 29.419,20	100,00%	€ 29.419,20
				Valore di stima:	€ 29.419,20

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 29, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 37.476,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 540,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4	69,40 mq	540,00 €/mq	€ 37.476,00	100,00%	€ 37.476,00
				Valore di stima:	€ 37.476,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 30, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 37.843,20
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 540,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4	70,08 mq	540,00 €/mq	€ 37.843,20	100,00%	€ 37.843,20
				Valore di stima:	€ 37.843,20

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 31, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 35.429,40
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato con ascensore;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 540,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 4	65,61 mq	540,00 €/mq	€ 35.429,40	100,00%	€ 35.429,40
				Valore di stima:	€ 35.429,40

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 32, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 35.218,80
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 540,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4	65,22 mq	540,00 €/mq	€ 35.218,80	100,00%	€ 35.218,80
				Valore di stima:	€ 35.218,80

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 33, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 37.465,20
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 540,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4	69,38 mq	540,00 €/mq	€ 37.465,20	100,00%	€ 37.465,20
				Valore di stima:	€ 37.465,20

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 34, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 34, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 37.476,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 540,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4	69,40 mq	540,00 €/mq	€ 37.476,00	100,00%	€ 37.476,00
				Valore di stima:	€ 37.476,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 35, è rappresentato da un appartamento posto al quarto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 29.419,20
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 540,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 4	54,48 mq	540,00 €/mq	€ 29.419,20	100,00%	€ 29.419,20
				Valore di stima:	€ 29.419,20

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 36, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 27.240,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5	54,48 mq	500,00 €/mq	€ 27.240,00	100,00%	€ 27.240,00
				Valore di stima:	€ 27.240,00

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 37, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 34.700,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5	69,40 mq	500,00 €/mq	€ 34.700,00	100,00%	€ 34.700,00
				Valore di stima:	€ 34.700,00

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 38, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 35.040,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5	70,08 mq	500,00 €/mq	€ 35.040,00	100,00%	€ 35.040,00
				Valore di stima:	€ 35.040,00

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 39, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32.805,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato con ascensore;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 5	65,61 mq	500,00 €/mq	€ 32.805,00	100,00%	€ 32.805,00
				Valore di stima:	€ 32.805,00

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 40, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 40, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32.610,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5	65,22 mq	500,00 €/mq	€ 32.610,00	100,00%	€ 32.610,00
				Valore di stima:	€ 32.610,00

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 41, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 41, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 34.690,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5	69,38 mq	500,00 €/mq	€ 34.690,00	100,00%	€ 34.690,00
				Valore di stima:	€ 34.690,00

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 42, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 34.700,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5	69,40 mq	500,00 €/mq	€ 34.700,00	100,00%	€ 34.700,00
				Valore di stima:	€ 34.700,00

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 43, è rappresentato da un appartamento posto al quinto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 43, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 27.240,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 5	54,48 mq	500,00 €/mq	€ 27.240,00	100,00%	€ 27.240,00
				Valore di stima:	€ 27.240,00

LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 44, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 44, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 24.516,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6	54,48 mq	450,00 €/mq	€ 24.516,00	100,00%	€ 24.516,00
				Valore di stima:	€ 24.516,00

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 45, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con cucina e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 45, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.230,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6	69,40 mq	450,00 €/mq	€ 31.230,00	100,00%	€ 31.230,00
				Valore di stima:	€ 31.230,00

LOTTO 34

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 46, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un piccolo terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 46, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.536,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6	70,08 mq	450,00 €/mq	€ 31.536,00	100,00%	€ 31.536,00
				Valore di stima:	€ 31.536,00

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 47, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala A, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo e un piccolo balcone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 47, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 29.524,50
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato con ascensore;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A, piano 6	65,61 mq	450,00 €/mq	€ 29.524,50	100,00%	€ 29.524,50
				Valore di stima:	€ 29.524,50

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 48, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 48, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 29.349,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6	65,22 mq	450,00 €/mq	€ 29.349,00	100,00%	€ 29.349,00
				Valore di stima:	€ 29.349,00

LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 49, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 49, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.221,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6	69,38 mq	450,00 €/mq	€ 31.221,00	100,00%	€ 31.221,00
				Valore di stima:	€ 31.221,00

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 50, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 50, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.230,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6	69,40 mq	450,00 €/mq	€ 31.230,00	100,00%	€ 31.230,00
				Valore di stima:	€ 31.230,00

LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 51, è rappresentato da un appartamento posto al sesto piano, scala B, di un fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'appartamento, posto su unico livello, presenta finiture non di pregio e risulta composto da un ampio spazio d'ingresso con angolo cottura e soggiorno/pranzo, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Il bene è completato da un terrazzo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 51, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 24.516,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad edifici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 850,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: mediocre, impianti privi di certificazioni e non verificabili;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala B, piano 6	54,48 mq	450,00 €/mq	€ 24.516,00	100,00%	€ 24.516,00
				Valore di stima:	€ 24.516,00

LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Soffitta ubicata a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano 7
  Il piano sottotetto, posto su unico livello al settimo ed ultimo piano del fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2" che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, è sito nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. Catastalmente il bene risulta distinto al foglio 17, particelle n. 215 sub 52, sub 53 e sub 54 ed è rappresentato da una rimessa/deposito accessibile dalle scale A e B presenti nel fabbricato. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'intero livello versa completamente allo stato rustico e catastalmente risulta "in corso di costruzione".
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 52, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 53, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 54, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 48.243,20
  Lo scrivente, essendo il bene oggetto di causa ancora allo stato grezzo e in corso di costruzione, ha individuato il più probabile Valore di Mercato tenendo in considerazione il livello, lo stato manutentivo e lo stato di conservazione del bene risultati scadenti, ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso. Tutti gli elementi raccolti e le analisi effettuate hanno permesso al CTU di stimare un Valore Reale Unitario pari a 320,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Soffitta Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano 7	150,76 mq	320,00 €/mq	€ 48.243,20	100,00%	€ 48.243,20
				Valore di stima:	€ 48.243,20

LOTTO 41

- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 55, è rappresentato da un ufficio/studio posto al piano terra di un fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'ufficio/studio, posto su unico livello, risulta composto da due stanze ed un bagno che allo stato attuale necessitano di opere di manutenzione straordinaria.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 55, Zc. 1, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.007,40
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad uffici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: scadente, impianti non presenti;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 380,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Ufficio Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T	34,23 mq	380,00 €/mq	€ 13.007,40	100,00%	€ 13.007,40
				Valore di stima:	€ 13.007,40

LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 56, è rappresentato da un ufficio/studio posto al piano terra di un fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'ufficio/studio, posto su unico livello, risulta composto da un esteso ambiente con bagno che allo stato attuale necessitano di opere di manutenzione straordinaria.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 56, Zc. 1, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 22.100,80
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad uffici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: scadente, impianti non presenti;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 380,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Ufficio Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T	58,16 mq	380,00 €/mq	€ 22.100,80	100,00%	€ 22.100,80
				Valore di stima:	€ 22.100,80

LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 57, è rappresentato da un ufficio/studio posto al piano terra di un fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'ufficio/studio, posto su unico livello, risulta composto da un esteso ambiente con bagno che allo stato attuale necessitano di opere di manutenzione straordinaria.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 22.100,80
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad uffici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: scadente, impianti non presenti;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 380,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Ufficio Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T	58,16 mq	380,00 €/mq	€ 22.100,80	100,00%	€ 22.100,80
				Valore di stima:	€ 22.100,80

LOTTO 44

- **Bene N° 44** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 58, è rappresentato da un ufficio/studio posto al piano terra di un fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'ufficio/studio, posto su unico livello, risulta composto da due stanze ed un bagno che allo stato attuale necessitano di opere di manutenzione straordinaria.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 58, Zc. 1, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.007,40
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad uffici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: scadente, impianti non presenti;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 380,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Ufficio Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T	34,23 mq	380,00 €/mq	€ 13.007,40	100,00%	€ 13.007,40
				Valore di stima:	€ 13.007,40

LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Deposito ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano S1-S2-S3
  Il deposito/rimessa, in corso di costruzione, posto nei 3 piani seminterrati del fabbricato con ascensore denominato "palazzina C2" che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, è sito nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. Catastalmente i beni risultano così distinti: - foglio 17, particella n. 215, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62 (primo piano seminterrato); - foglio 17, particella n. 215, sub 63, sub 64 (secondo piano seminterrato); - foglio 17, particella n. 215, sub 65, sub 66 (terzo piano seminterrato), e risultano accessibili sia internamente tramite la scala A e B della palazzina, sia esternamente. Tutti i livelli versano completamente allo stato rustico e catastalmente risultano "in corso di costruzione".
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 59, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 60, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 61, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 62, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 63, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 64, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 65, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 215, Sub. 66, Categoria F3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 151.401,60
  Lo scrivente, essendo i beni oggetto di causa ancora allo stato grezzo ed in corso di costruzione, ha individuato il più probabile Valore di Mercato tenendo in considerazione il livello seminterrato, lo stato manutentivo e lo stato di conservazione risultati scadenti, ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso. Tutti gli elementi raccolti e le analisi effettuate hanno permesso al CTU di stimare un Valore Reale Unitario pari a 280,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Deposito Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, scala A-B, piano S1-S2-S3	540,72 mq	280,00 €/mq	€ 151.401,60	100,00%	€ 151.401,60
				Valore di stima:	€ 151.401,60

LOTTO 46

- **Bene N° 46** - Negozio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
  Il lotto, catastalmente distinto al foglio 17, particella n. 215 sub 67, è rappresentato da un negozio posto al piano terra del fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. Il bene, posto su unico livello, risulta composto da un unico ambiente e da 2 bagni completamente rifiniti, che allo stato attuale versano in discrete condizioni conservative. Il negozio, sul lato d'ingresso, presenta 4 accessi e aperture finestrate.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 85.659,00
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento a negozi pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 800,00 €/mq e 1400,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti presenti ma non funzionati;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Negozio Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T	122,37 mq	700,00 €/mq	€ 85.659,00	100,00%	€ 85.659,00
				Valore di stima:	€ 85.659,00

LOTTO 47

- **Bene N° 47** - Ufficio ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T
  Il bene, catastalmente distinto al foglio 17, particelle n. 215 sub 68 e sub 69, è rappresentato da un ufficio posto al piano terra del fabbricato denominato "palazzina C2", che si sviluppa su 11 piani totali di cui 8 fuori terra, ubicato nel Comune di Pontecorvo (FR), Via Gramsci. La località semi-periferica, ben collegata e con buona iniziativa residenziale, è posta alle porte della città in un'area non pregiata, distante circa 4,5 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole. Nelle immediate vicinanze dell'immobile, comodamente accessibile dalla via pubblica, si rileva la presenza di un piccolo centro commerciale. L'ufficio, posto su unico livello, risulta composto da un unico vasto ambiente e da due bagni completamente rifiniti, che allo stato attuale versano in discrete condizioni conservative. Il locale, sul lato d'ingresso, presenta 4 accessi e 4 aperture finestrate.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 215, Sub. 68 e Sub 69, Zc. 1, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 75.551,50
  Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Pontecorvo (FR) e nelle zone limitrofe.
  Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. In riferimento ad uffici pronti all'utilizzo aventi stato conservativo normale, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq.
  Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

  Caratteristiche intrinseche:
  - Tipologia edilizia: edificio in calcestruzzo armato;
  - Finiture: non pregiate, con materiali economici;
  - Stato di conservazione ed impianti: discreto, impianti presenti ma non funzionati;

  Caratteristiche estrinseche:
  - Contesto e collegamenti: area degradata semi-centrale comodamente raggiungibile;
  - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente,

  lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale Unitario pari a 530,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Ufficio Pontecorvo (FR) - Via Gramsci, edificio Palazzina C, piano T	142,55 mq	530,00 €/mq	€ 75.551,50	100,00%	€ 75.551,50
				Valore di stima:	€ 75.551,50

* * *

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

Arpino, li 16/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tomaselli Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure storiche catastali;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Dimostrazione grafica dei subalterni;
- ✓ Piante catastali interne;
- ✓ Rilievo metrico stato dei luoghi con riproposizione grafica;
- ✓ Concessione Edilizia n. 169 "in variante alla concessione edilizia n. 149 del 15/06/2001";
- ✓ Bando d'asta;
- ✓ Schema riassuntivo;
- ✓ Descrizione;
- ✓ Inquadramento fotografico.