
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Castelli Mario**, nell'Esecuzione Immobiliare **47/2024** del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 30/05/2024, il sottoscritto **Geom. Castelli Mario**, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email geocastelli@libero.it PEC mario.castelli1@geopec.it Tel. 338 3704921, Fax 0776 952503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 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 n. 1, scala C, interno 11, piano 6

DESCRIZIONE

Appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1 Piano Sesto Scala C Interno 11, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 17 Part. 89 Sub 14**, con Corte e Ingresso al Piano Terra in comune (Foglio 17 Part. 89 Sub 1) e Vano Scala (Scala C) con Ascensore (attualmente non funzionante) in comune Foglio 17 Part. 89 Sub 2).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/10/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Attilio Accettola

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci n. 1, scala C, interno 11, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1 Piano Sesto Scala C Interno 11, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 17 Part. 89 Sub 14, oggetto di esecuzione immobiliare, confina:

Al Piano Sesto (Appartamento):

- 1) Ad Est con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 89 sub 15 - Scala C (Appartamento al piano sesto);
- 2) A Nord con Vano Scala e Ascensore (non funzionante) distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 89 Sub 2 (Al piano sesto);
- 3) Ad Ovest con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 215 (Appartamento al piano sesto).
- 4) Al Piano Soprastante (Piano Settimo) con Terrazzo Condominiale;
- 5) Al Piano Sottostante (Piano Quinto) con l'unità immobiliare distinta in Catasto Urbano al foglio 17 part. 89 sub 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno (Piano Sesto)	25,41 mq	27,20 mq	1	27,20 mq	2,87 m	Sesto
Letto n. 1 (Piano Sesto)	13,42 mq	15,24 mq	1	15,24 mq	2,87 m	Sesto
Letto n. 2 (Piano Sesto)	15,51 mq	18,08 mq	1	18,08 mq	2,87 m	Sesto
W.C. (Piano Sesto)	3,11 mq	4,01 mq	1	4,01 mq	2,87 m	Sesto
Disimpegno (Piano Sesto)	8,09 mq	9,56 mq	1	9,56 mq	2,87 m	Sesto
Ingresso (Piano Sesto)	5,70 mq	6,62 mq	1	6,62 mq	2,87 m	Sesto
Cucina (Piano Sesto)	12,62 mq	14,96 mq	1	14,96 mq	2,87 m	Sesto
Bagno (Piano Sesto)	7,88 mq	9,43 mq	1	9,43 mq	2,87 m	Sesto
Letto n. 3 (Piano Sesto)	17,12 mq	19,59 mq	1	19,59 mq	2,87 m	Sesto
Balcone n. 1 (Piano Sesto)	10,72 mq	10,72 mq	0,25	2,68 mq	2,87 m	Sesto
Balcone n. 2 (Piano Sesto)	10,87 mq	10,87 mq	0,25	2,72 mq	2,87 m	Sesto
Totale superficie convenzionale:				130,09 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	130,09 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1,03 Piano Sesto
Dal 01/01/1992 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano Sesto
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano Sesto
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano Sesto
Dal 05/07/2005 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano Sesto
Dal 09/03/2007 al 17/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 89, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 130,00 mq Rendita € 402,84 Piano Sesto

L'appartamento adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1, Piano Sesto, Scala C Interno 11, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 17 Part. 89 Sub 14, oggetto di esecuzione immobiliare, non necessita di variazione catastale, in quanto si è riscontrato una perfetta rispondenza tra gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nelle planimetrie del 07/08/1985, presenti all’Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale internet in data 12 Luglio 2024. Infatti nel corso dei sopralluoghi del 23 Luglio e del 15 Ottobre 2024 (Accesso forzoso), lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alla planimetria catastale presente in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	89	14	1	A2	4	6,5	130,00 mq	402,84 €	Sesto	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'appartamento adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1, Piano Sesto, Scala C Interno 11, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 17 Part. 89 Sub 14, oggetto di esecuzione immobiliare, non necessita di variazione catastale, in quanto si è riscontrato una perfetta rispondenza tra gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nelle planimetrie del 07/08/1985, presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale internet in data 12 Luglio 2024. Infatti nel corso dei sopralluoghi del 23 Luglio e del 15 Ottobre 2024 (Accesso forzoso), lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alla planimetria catastale presente in atti.

PRECISAZIONI

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

Si precisa, come da comunicazione del **3 Agosto 2024 (Alleg. n. 23)** che con sentenza del **Tribunale di Roma n 554\2022, che l'immobile oggetto di esecuzione forzata immobiliare, non è più nella disponibilità del Sig **** Omissis ******, in quanto con sentenza del Tribunale di Cassino n 477\2015, il contratto di compravendita è stato dichiarato risolto per grave inadempimento della società venditrice Pontec S.a.s. successivamente accorpata per fusione con atto del notaio Maria Teresa Antonucci nella Lab srl.

Si è proceduto pertanto alla riconsegna dell'immobile alla legittima proprietaria.

PATTI

Si evidenzia per l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, ubicata nel comune di Pontecorvo (Fr), in Via Gramsci n. 1 Palazzina C/2, Piano Sesto, Scala C, Interno 11 (Foglio 17 particella 89 Sub 14), attualmente risulta totalmente libero da persone e cose, senza mobilio.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in discreto stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare presenta parti comuni, ovverosia al Piano Terra un ingresso pedonale e carrabile con piazzale e porticato (Foglio 17 Particella 89 Sub 1) e un Vano Scala (Scala C) e ascensore (non funzionante), che

collega i vari piani, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 17 Particella 89 Sub 2.

Attualmente, risultano abitati solo pochissimi appartamenti, gli altri sono disabitati, pertanto non è presente un regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Ubicazione – I beni oggetto di pignoramento consistono in un'unità immobiliare (appartamento) adibito a civile abitazione ubicato al piano sesto, Scala C Interno 11 (Foglio 17 particella 89 Sub 14), con corte e piazzale in comune.

Essi fanno parte di un fabbricato, ubicato nel comune di Pontecorvo (Fr), in Via Gramsci n. 1, palazzina C/2 con struttura portante in cemento armato con pilastrature e travi portanti, dette strutture, sono poggianti direttamente su fondazione in travi rovesce anche'sse in cemento armato, il tutto secondo le norme e le prescrizioni antisismiche vigenti nel territorio di Pontecorvo (Fr).

Infatti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere.

Caratteristiche interne – La presente unità immobiliare, distinta in catasto al foglio 17 particella 89 sub 14 (Appartamento al Piano Sesto), oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presenta un'ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti.

A livello funzionale, l'appartamento adibito ad abitazione di tipo civile al piano sesto è attualmente libero da persone e cose, non risulta ammobiliato; dai segni è stato abitato 4 o 5 anni fa. Esso presenta allacci alla corrente elettrica e alla rete idrica, ma da un esame approfondito le utenze, attualmente, risultano disabiliate e non allacciate.

L'appartamento, presenta una pavimentazione in ceramica con infissi in alluminio con vetro singolo e porte interne in legno ed è dislocato essenzialmente su un unico livello precisamente al piano sesto e risulta libero da persone o cose, senza mobilio.

L'accesso avviene tramite il portone d'ingresso della Scala C del fabbricato (su Via Gramsci n. 1) al piano terra e Vano Scala C in comune (foglio 17 particella 235 sub 2), l'ascensore pur presente risulta non funzionante, pertanto con caratteristiche non idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie.

E' bene precisare che solo pochissimi appartamenti della Scala C sono abitati, tutti gli altri risultano disabitati.

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

I 2 balconi presenti all'appartamento ubicato al piano sesto sono pavimentati in gres porcellanato con ringhiera metallica in discreto stato manutentivo.

Fondazioni: A travi rovesce in cemento armato;

Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è esposta su due lati, precisamente sul lato Nord e Sud.

Altezza Interna Utile: Appartamento Piano Sesto H.= Metri 2,87;

Strutture Verticali: In Cemento Armato, tamponate con mattone forato e squadrato avente uno spessore di cm. 30;

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

Copertura: A Solaio in Piano;

Manto Di Copertura: A Terrazza;

Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate e verniciate in buono discreto di manutenzione;

Pavimentazione interna: Mattonelle in ceramica di discreta qualità;

Infissi Esterni: In alluminio a vetro singolo, con la presenza di avvolgibili in plastica di discreta manutenzione;

Infissi Interni: In Legno;

Volte: Solaio di interpiano in latero-cemento;
Scale: Non presenti.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico in sottotraccia presente ma non funzionante in quanto risulta disabilitato e non allacciato, impianto idrico presente ma non funzionante in quanto risulta disabilitato e non allacciato. Non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo non sono stati trovati certificati di conformità degli impianti.
Terreno esclusivo: Non presente.
Posto auto: Non Presente, ma esiste un largario condominiale.
Soffitta, cantina o simili: Non Presente.
Dotazioni condominiali; Presenti, anche se non contabilizzate da un regolamento di condominio e tabelle millesimali, in quanto, attualmente, pochissimi appartamenti serviti dalla Scala C sono abitati, tutti gli altri sono disabitati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si precisa che l'appartamento adibito a civile abitazione ubicato al Piano Sesto, Scala C, Interno 11 (Foglio 17 particella 89 Sub 14), oggetto di esecuzione immobiliare, ubicata nel comune di Pontecorvo (Fr),in Via Gramsci n. 1 - Palazzina C/2, risulta totalmente libero da persone e cose, senza mobilio.
Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e visto che i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Pontecorvo (Fr) sono presenti, in quanto esiste un vero e proprio mercato immobiliare, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di porzioni di fabbricato adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2), con uno stato conservativo normale riferiti al primo semestre dell'anno 2024, vanno da un minimo pari a 2,2€/m2 ad un massimo pari a 2,8€/m2. Si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo. Pertanto si ha: PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE x SUPERFICIE LOCALE RESIDENZIALE = 2,20 €/m2 x 130,00 m2 = 286,00 €. In conclusione **il canone di locazione mensile, è pari ad 286,00 €.**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1990 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Decreto Disposizioni Autorità -			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino (Fr)	13/07/1990	8545	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliare di Frosione	23/09/1992		
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2001 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Di Giovanni	18/01/2001	198298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliare di Frosione	22/05/2006	14001	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2001 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Corte Suprema di Cassazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sentenza di Cofisca Beni	28/02/2001	58	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliare di Frosione	26/03/2002	12115	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2005 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Corte Suprema Cassazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annullamento Sentenza Confisca Beni	05/07/2005	58	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliare di Frosione	05/07/2005		2425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2007 al	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Compravendita			

17/10/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Luca Fabozzi	09/03/2007	793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliare di Frosione	10/05/2007	11208	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 23/03/2007
 Reg. gen. 9207 - Reg. part. 2628
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 150.000,00
 Interessi: € 150.000,00
 Percentuale interessi: 6,15 %
 Rogante: Notaio Luca Fabozzi
 Data: 09/03/2007
 N° repertorio: 794
 N° raccolta: 602

Trascrizioni

- **Tribunale di Cassino (Fr) - Verbale di Pignoramento Immobili-**
 Trascritto a Frosinone il 18/09/2023

Reg. gen. 17734 - Reg. part. 13422

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Tribunale di Cassino (Fr) - Verbale Pignoramento Immobili -**

Trascritto a Frosinone il 26/04/2024

Reg. gen. 7657 - Reg. part. 6191

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base ad indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo (Fr) l'unità immobiliare (oggetto della presente esecuzione) facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1, Palazzina C/2 Scala C, visto il Piano Regolatore Generale adottato con consiliare n. 132 del 19/12/1970 dal Comune di Pontecorvo (Fr) approvato dalla Regione Lazio con DGR n. 3013 del 12/07/1977 e entrato in vigore il 06/12/1977, visto il Piano Particolareggiato del Comune di Pontecorvo, ad eccezione della zona A "Centro Storico", adottato il 17/07/2001 con consiliare n. 29, trasmesso alla Regione Lazio per l'approvazione in data 17/12/2001 prot. 20291, approvato in via definitiva per decorrenza dei termini con consiliare n. 2 del 13/02/2002, entrato in vigore in data 18/02/2002 ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, commi 3 e 4 della L.R. 36/87, ricade nella perimetrazione della Zona "P-3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1 Piano Sesto Scala C Interno 11, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 17 Part. 89 Sub 14, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un complesso immobiliare, la cui costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo (Fr), si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia rilasciate dal comune di Pontecorvo (Fr) e precisamente:

- 1) Licenza Edilizia N. 1827 del 20-07-1974;
- 2) Concessione Edilizia n. 149 del 15 -06-2001;
- 3) Concessione Edilizia n. 169 del 08-10-2001.

Si fa presente che, non è stato mai rilasciato dal Comune di Pontecorvo (Fr) il certificato di agibilità relativo alla Palazzina C/2 e precisamente alla porzione immobiliare, oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, ma attualmente pochissimi appartamenti serviti dalla Scala C, risultano abitati, tutti gli altri sono disabitati, per tale motivo, attualmente, non è presente un regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato l'unità immobiliare, facente parte del fabbricato e relativa pertinenza, per la sua particolare posizione ubicativa, ubicato in zona periferica del Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1, Palazzina C/2 Scala C, nonché considerata la sua particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale in complessi, si può affermare che la migliore vendibilità dell'unità immobiliare esistente è quella che si ottiene mantenendo i vari ambienti in un unico lotto, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme, essendo l'unità immobiliare costituita solamente da un appartamento ubicato al piano Sesto Scala C Interno 11.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci n. 1, scala C, interno 11, piano 6**

Appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1 Piano Sesto Scala C Interno 11, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 17 Part. 89 Sub 14**, con diritto alla Corte e Ingresso al Piano Terra in comune (Foglio 17 Part. 89 Sub 1) e Vano Scala (Scala C) con Ascensore (attualmente non funzionante) in comune Foglio 17 Part. 89 Sub 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 89, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 68.281,64

Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Pontecorvo (Fr) per la zona semicentrale residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di appartamenti adibiti ad abitazioni del tipo civile, con uno stato conservativo normale riferiti al primo semestre dell'anno 2024, oscillano da un valore minimo pari a 455,00 €/mq ad un valore massimo pari a 650,00 €/mq.

Nel caso specifico, essendo l'appartamento non dotato di certificato di agibilità e facente parte di un complesso residenziale in uno stato discreto, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato medio pari a $(455,00 + 650,00/2) = 552,50$ €/mq, per quanto riguarda le abitazioni civili, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 5%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 5 %, ottenendosi in tal caso: **PREZZO UNITARIO DI VENDITA = PREZZO MEDIO RICHIESTO x 0,95 = 552,50,00 €/m2 x 0,95 = 524,88 €/m2**. In conclusione il prezzo

utilizzato per la presente Esecuzione Immobiliare, è pari ad 524,88 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontecorvo (FR) - Via Gramsci n. 1, scala C, interno 11, piano 6	130,09 mq	524,88 €/mq	€ 68.281,64	100,00%	€ 68.281,64
Valore di stima:					€ 68.281,64

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.

Castelnuovo Parano, li 19/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A Verbale di Sopralluogo n. 1 del 23 Luglio 2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato A -1 Verbale di Sopralluogo n. 2 del 15 Ottobre 2024 (Accesso Forzoso)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Allegato B Planimetria Catastale Foglio 17 Part. 89 Scala 1-2000 del 12-07-2024
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Allegato B -1 Elaborato Planimetrico Foglio 17 Part. 89 del 12-07-2024
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Allegato B -2 Elenco Subalterni Foglio 17 Part. 89 del 12-07-2024
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Allegato C Planimetria interna Abitazione foglio 17 part. 89 Sub 14 del 12-07-2024
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Allegato D Visura Catastale Storica Foglio 17 Part. 89 Sub 14 del 17-10-2024
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Allegato E Visura Ipotecaria Elenco Formalità PEZZELLA ANTONIO del 17-10-2024
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Allegato E-1 Nota n. 1 Compravendita del 23 Marzo 2007- 17-10-2024
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Allegato E-2 Nota n. 2 Ipoteca Volontaria del 23 Marzo 2007- 17-10-2024
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Allegato E-3 Nota n. 3 Pignoramento immobile del 18-09-2023 -17-10-2024
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Allegato E-4 Nota n. 4 Pignoramento immobile del 26-04-2024 -17-10-2024
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Allegato F Licenza Edilizia n. 1827 del 20-07-1974
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Allegato F-1 Concessione Edilizia n. 149 del 15 -06-2001
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Allegato F-2 Concessione Edilizia n. 169 del 08-10-2001
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - Allegato F-3 Relazione Tecnica - Aprile 2001
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - Allegato F-4 - Elaborato Grafico - Piante - Aprile 2001
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - Allegato F-5 - Elaborato Grafico - Prospetti - Aprile 2001
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - Allegato G - Scheda Inquadramento Urbanistico -P.R.G.
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - Allegato H - Richiesta di Concessione diritto proprietà - Pontec -
- ✓ N° 21 Altri allegati - Allegato K Elaborato Grafico in Scala 1 - 100
- ✓ N° 22 Foto - Allegato I Relazione Fotografica di n. 15 foto del 23-07 e 15-10-2024
- ✓ N° 23 Altri allegati - Comunicazione Pezzella Antonio del 3 Agosto 2024
- ✓ N° 24 Altri allegati - Elenco Allegati. Esecuzione Immobiliare n. 47-2024

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontecorvo (FR) - Via Gramsci n. 1, scala C, interno 11, piano 6**

Appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1 Piano Sesto Scala C Interno 11, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 17 Part. 89 Sub 14**, con diritto alla Corte e Ingresso al Piano Terra in comune (Foglio 17 Part. 89 Sub 1) e Vano Scala (Scala C) con Ascensore (attualmente non funzionante) in comune Foglio 17 Part. 89 Sub 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base ad indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo (Fr) l'unità immobiliare (oggetto della presente esecuzione) facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1, Palazzina C/2 Scala C, visto il Piano Regolatore Generale adottato con consiliare n. 132 del 19/12/1970 dal Comune di Pontecorvo (Fr) approvato dalla Regione Lazio con DGR n. 3013 del 12/07/1977 e entrato in vigore il 06/12/1977, visto il Piano Particolareggiato del Comune di Pontecorvo, ad eccezione della zona A "Centro Storico", adottato il 17/07/2001 con consiliare n. 29, trasmesso alla Regione Lazio per l'approvazione in data 17/12/2001 prot. 20291, approvato in via definitiva per decorrenza dei termini con consiliare n. 2 del 13/02/2002, entrato in vigore in data 18/02/2002 ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, commi 3 e 4 della L.R. 36/87, ricade nella perimetrazione della Zona "P-3".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontecorvo (FR) - Via Gramsci n. 1, scala C, interno 11, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 89, Sub. 14 , Zc. 1, Categoria A2	Superficie	130,09 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in discreto stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.		
Descrizione:	Appartamento adibito a Civile Abitazione (A/2) ubicato nel Comune di Pontecorvo (Fr) in Via Gramsci n. 1 Piano Sesto Scala C Interno 11, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 17 Part. 89 Sub 14 , con diritto alla Corte e Ingresso al Piano Terra in comune (Foglio 17 Part. 89 Sub 1) e Vano Scala (Scala C) con Ascensore (attualmente non funzionante) in comune Foglio 17 Part. 89 Sub 2).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone e cose, senza mobilio.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 23/03/2007
Reg. gen. 9207 - Reg. part. 2628
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Interessi: € 150.000,00
Percentuale interessi: 6,15 %
Rogante: Notaio Luca Fabozzi
Data: 09/03/2007
N° repertorio: 794
N° raccolta: 602

Trascrizioni

- **Tribunale di Cassino (Fr) - Verbale di Pignoramento Immobili-**
Trascritto a Frosinone il 18/09/2023
Reg. gen. 17734 - Reg. part. 13422
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Tribunale di Cassino (Fr) - Verbale Pignoramento Immobili -**
Trascritto a Frosinone il 26/04/2024
Reg. gen. 7657 - Reg. part. 6191
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****