



**TRIBUNALE DI CASSINO**  
Cancelleria delle esecuzioni immobiliari



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2006 R.G.E.**  
Promossa da BANCA MONTE PASCHI DI SIENA in danno di  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*



G.E. dott. A. P. TAVIANO



Avvocato di parte esecutrice: avv. Aurelio Colella



**RELAZIONE TECNICA**



Sant'Elia Fiumerapido, 29 ottobre 2007



Il C. T. U.

Ing. Domenico Gallaccio





## TRIBUNALE DI CASSINO



Cancelleria delle esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 180/2006 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro \*\*\*\*\* E \*\*\*\*\*;



Giudice: dott. A. P. TAVIANI



Il sottoscritto ing. Domenico Gallaccio, nato a S. Elia F.R. il 24/1/1950, con studio tecnico in via Nuova Cartiera, Parco Amalia, scala B, int. 6, (03049) S. Elia Fiumerapido, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Frosinone al n. 316, per incarico conferitogli dal Giudice dott. A. P. TAVIANO, fu nominato C. T. U. nell'esecuzione immobiliare n. 180/2006 promossa da Banca dei Paschi di Siena contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*+, ed invitato a prestare il giuramento di rito nell'udienza del giorno 12-04-2007. In tale data, dopo aver accettato l'incarico, si affidava al sottoscritto CTU il compito di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:



1. Identifichi i beni immobili pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi ( comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri gravanti sugli stessi attraverso l'esame dei certificati ipocatastali;



2. Determini il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati;



3. In caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato;
4. accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
5. se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
7. stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
8. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative;

9. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

### CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI

- In data 22/05/2007, il CTU si recava presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone per le ricerche, le visure catastali, le mappe dei terreni e le planimetrie dei fabbricati.

- Con lettera raccomandata del 23/05/2007, veniva comunicato all'avvocato della parte creditrice procedente, Aurelio Colella di Cassino e agli esecutati \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, che il giorno 04/06/2007 alle ore 16,00 si sarebbero iniziate le operazioni peritali per il rilievo degli immobili esecutati.

La signora \*\*\*\*\* accettava la lettera, mentre il coniuge \*\*\*\*\*, assente alla consegna del postino, avvisato non l'ha ritirata dall'ufficio postale e quindi dopo 30 giorni è stata rinviata al mittente, comunque ne è venuta a conoscenza e ha telefonato al CTU chiedendo il rinvio del sopralluogo per gravi motivi di salute, per cui dopo diversi contatti è stato effettuato il primo sopralluogo in data 18/06/2007 alle ore 14,30 in Sora.

- in data 18/06/2007 è stato effettuato il primo sopralluogo con la ricognizione dei beni esecutati in Sora e fotografati i luoghi e concordato il secondo sopralluogo per la data del 2/07/2007.

- In data 28/06/2007, il CTU faceva istanza al Giudice per essere autorizzato a fare l'accatastamento e per avere una proroga di 90 giorni; il Giudice autorizzava l'accatastamento e concedeva una proroga di 45 giorni.

- In data 02/07/2007, il CTU ha effettuato il secondo sopralluogo per i beni eseguiti nel comune di Pescosolido.

- Dopo continui ed insistenti contatti telefonici da parte del CTU, l'esecutato concordava il terzo sopralluogo per la data del 07/09/2007, alle ore 15,00. Il CTU con l'aiutante geometra Pirolli Rocco di S. Elia F.R. e l'esecutato

nel giorno ed ora stabilita, ha effettuato il terzo sopralluogo rilevando la struttura del fabbricato in c.a. in Sora, foglio 23 particella 409 e la relativa documentazione fotografica; per impegni improrogabili dell'esecutato alle ore 16,25 venivano sospese le operazioni peritali e fissata la data del prossimo sopralluogo per il 10/09/2007 alle ore 15,00 in Sora presso l'abitazione dell'esecutato.

- in data 10/09/2007 alle ore 15,00 il CTU con l'aiutante geom. Pirolli Rocco, accompagnati dall'esecutato hanno effettuato il rilievo dei terreni siti nel comune di Sora a confine con la strada statale SS 666 per Pescasseroli ed il terreno sito nel comune di Campoli Appennino a confine con la stessa strada SS 666.

- in data 12/09/2007 alle ore 15,00 il CTU e l'aiutante geom. Pirolli Rocco si sono recati in Sora presso l'abitazione dell'esecutato per continuare i rilievi come concordato nel precedente verbale, ma non presente per motivi personali, per cui il CTU e l'aiutante hanno rilevato il lotto di terreno con sovrastante struttura in cemento armato, sito in Sora alla località Campopiano, foglio 13 particella 292.

- in data 15/09/2007 alle ore 15,00 il CTU si è recato a Sora presso l'abitazione dell'esecutato per concordare il programma per completare il rilievo dei

fabbricati in Sora, fu concordato di riprendere i rilievi il giorno 19/09/2007 alle ore 8,00.

-in data 19/09/2007 alle ore 8,00, il CTU con l'aiutante geom. Pirolli Rocco si sono recati in Sora e alla presenza dell'esecutato hanno rilevato la struttura in cemento sita sulla particella 501 del foglio 22 e l'abitazione dello stesso esecutato \*\*\*\*\* particella 503 del foglio 22. Successivamente non potendo accedere agli altri fabbricati si è continuato con il rilievo dei terreni siti nel comune di Pescosolido. Il CTU con l'esecutato ha concordato di procedere al rilievo della struttura in c.a. sulla particella 501 ai fini dell'accatastamento per il giorno 21/09/2007 alle ore 15,00 e di completare il rilievo degli altri due fabbricati in data 28/09/2007 alle ore 15,00.

- in data 20/09/2007, il CTU ha richiesto l'estratto di mappa per l'accatastamento, presso gli uffici del Catasto di Frosinone.

- in data 21/09/2007 alle ore 15,00 il CTU e l'aiutante hanno rilevato il fabbricato da accatastare, sito in Sora in via Marsicana, foglio 22 particella 501.

- in data 28/09/2007 alle ore 15,30 in Sora, il CTU e l'aiutante insieme all'esecutato hanno rilevato il fabbricato adibito a palestra in via Marsicana, foglio 22 particella 460. Non potendo rilevare l'ultimo fabbricato per l'assenza della figlia dell'esecutato che vi abita, è stato concordato di completare il rilievo in data 09/10/2007 alle ore 15,00.

- in data 09/10/2007 alle ore 15,00 in Sora, il CTU con l'aiutante e l'esecutato si sono recati in via San Nicola 31 per rilevare l'abitazione della figlia dell'esecutato \*\*\*\*\*+. La figlia dell'esecutato è risultata assente per cui si proceduti a rilevare due locali terranei, la facciata esterna e a fare le foto, mentre per quanto riguarda gli interni, il CTU ha deciso di far riferimento alle

planimetrie dell'accatastamento, data la scarsa collaborazione dimostrata fin dall'inizio.

- in data 12/10/2007 il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Sora per fare ricerche delle pratiche edilizie dell'esecutato e fare richiesta di copie delle pratiche di condono edilizio.

- in data 16/09/2007, il CTU si è recato presso il comune di Pescosolido per accertare le caratteristiche dei terreni, (zonizzazione di PRG, vincoli idrogeologico, paesistico, fluviale, stradale).

- in data 17/09/2007, il CTU si è recato presso l'ufficio dell'Agenzia del territorio di Frosinone per consegnare il tipo mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato in corso di costruzione sulla particella 501 del foglio 22 di Sora.

- in data 25/09/2007, il CTU ha ritirato l'approvazione del tipo mappale.

- in data 26/10/2007, il CTU si è recato in Sora presso gli uffici tecnici di urbanistica per ritirare le copie della documentazione richiesta ed approfondire le pratiche edilizie.

- in data 02/11/2007, il CTU si è recato presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Frosinone per l'accatastamento del fabbricato in corso di costruzione (DOCFA).

#### PREMESSA DI CARATTERE GENERALE AI QUESITI

I beni immobili pignorati, sono ubicati nel comune di Sora, Pescosolido e Campoli Appennino; sono costituiti da diversi appezzamenti di terreni agricoli, mentre nel comune di Sora ci sono due fabbricati per civile abitazione, uno per attività commerciali e tre fabbricati con strutture in

cemento armato da completare. Quasi tutti i beni provengono da atti notarili di compravendita o di donazione e sono di esclusiva proprietà dell'esecutato  
\*\*\*\*\*.

La perizia viene impostata in tre parti, di cui la prima con la descrizione dei dati e degli elementi comuni a tutti i lotti, la seconda riportante dati ed elementi relativi ai singoli lotti e la terza parte è costituita dalla formazione dei singoli lotti.

## QUESITI

### **BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Con nota del 24/11/2006 Reg Part.17549, Reg. Gen. 27920, veniva trascritto l'atto giudiziario esecutivo o cautelare, repertorio 4921 del 19/10/2006, verbale di pignoramento immobili, presso la C. RR.II. di Frosinone, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S. P. A. codice fiscale: 00884060526 con sede in Siena (SI), relativo ai seguenti beni immobili pignorati, per i diritti di piena proprietà e precisamente:

*beni siti nel comune di SORA (FR):*

#### *CATASTO TERRENI:*

1. foglio 13, particella 292;
2. foglio 22, particella 460, 501;
3. foglio 23, particella 409;
4. foglio 25, particelle 232, 252, 253;

#### *CATASTO URBANO:*

1. foglio 13, particelle 292/sub2, 292/sub3, 292/sub4;
2. foglio 22, particelle 376/sub1, 376/sub2, 376/sub3;



3. foglio 22, particelle 460/sub2, 460/sub3, 460/sub4;

4. foglio 22, particella 503/sub3;

5. foglio 23, particella 409;

*beni siti nel comune di PESCOSOLIDO (FR):*

*CATASTO TERRENI:*

1. foglio 16, particella 1038;

2. foglio 21, particelle 147, 194, 362, 363, 974;

3. foglio 22, particelle 224, 335/sub1, 335/sub2, 367, 369, 370, 371, 377,

378, 399, 449, 452, 693, 717, 718;

*beni siti nel comune di CAMPOLI APPENNINO:*

*CATASTO TERRENI:*

1. foglio 21, particella 46;

*Il pignoramento si intende con tutte le pertinenze, accessioni, diritti condominiali, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e sia stato in seguito introdotto, nulla escluso e riservato.*

**Dalle verifiche e dagli accertamenti effettuati è stato riscontrato quanto**

**segue:**

- **la particella catastale 974 del foglio 21 del comune di Pescosolido non esiste;**
- **la particella catastale 1038 del foglio 16 del comune di Pescosolido non è di proprietà degli esecutati e non corrisponde alla superficie;**





- **le particelle catastali 362 e 363 del foglio 21 del comune di Pescosolido, rispettivamente riportate al catasto terreni ed urbano, non sono di proprietà degli esecutati.**
- **Tutti gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva e per intero dell'esecutato \*\*\*\*\*.**
- **Nessuno dei beni pignorati è di proprietà della signora \*\*\*\*\*,  
coniuge dell'esecutato \*\*\*\*\*.**



### **REGOLARE PROVENIENZA**

I beni oggetto di pignoramento, sono pervenuti all'esecutato a seguito di atti notarili e precisamente:



#### **beni siti nel comune di SORA (FR)**

1. atto del notaio Verde di Sora del 26/05/1973, rep. 25355 – registrato a Sora l'1/6/1973, n. 1170 vol. 167;
2. atto del notaio Monaco di Sora del 10/11/1973, rep. 57859 – registrato a Sora il 16/11/1973, n. 2758 vol. 169;
3. atto del notaio Verde di Sora del 14/02/1974, rep. 25948 – registrato a Sora l'01/03/1974, n. 582 vol. 170;
4. atto del notaio Venditti di Sora del 19/06/1986, rep. 8338 – registrato a Sora l'1/07/1986, n. 1700 vol.217;



#### **beni siti nel comune di PESCOSOLIDO (FR):**

5. atto del notaio Verde di Sora del 26/05/1973, rep. 25355 – registrato a Sora l'1/6/1973, n. 1170 vol. 167;



6. atto del notaio Verde di Sora del 26/09/1974, rep. 26376 - registrato a Sora il 04/10/1974, n. 2316, vol. 173;

7. atto del notaio Vicini di Sora del 13/03/1975, rep. 46373 - registrato a Sora il 24/03/1975, n. 598, vol. 174;

8. atto del notaio Remiddi di Arpino del 18/06/1977, rep. 2795 - registrato a Sora il 29/06/1977, n. 1543, vol. 182;

9. atto del notaio Venditti di Sora del 31/12/1984, rep. 5687 - registrato a Sora il 15/01/1985, n. 176, vol. 211;

10. atto del notaio Labate di Sora del 29/11/1990, rep. 76158 - registrato a Sora il;

**beni siti nel comune di CAMPOLI APPENNINO**

11. atto del notaio Vicini di Sora del 29/06/1974, rep. 46179 - registrato a Sora il 04/07/1974, n. 1537 vol. 172;

**DIRITTI ED ONERI REALI GRAVANTI SUGLI STESSI  
ATTRAVERSO L'ESAME DEI CERTIFICATI IPO-  
CATASTALI**

Dall'esame dei certificati rilasciati dalla Conservatoria dei RR. II. di Frosinone, sui beni immobili pignorati, sopra elencati, sono risultate le seguenti

**iscrizioni ipotecarie:**

1. nota del 22/03/1997 Reg. Part. 460 Reg. Gen. 5124; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE di Cassino, repertorio 76/97



del 07/03/1997; capitale L. 20.651.693, somma garantita L. 40.000.000, a favore del Banco di Napoli S. P. A. con sede in Napoli codice fiscale 06385880635 contro \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* per il diritto della piena proprietà sull'unità negoziale 1.



2. nota del 09/08/1997 Reg. Part. 1274 Reg. Gen. 14945; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico ufficiale Presidente del Tribunale di Avezzano (AQ), repertorio 950 del 29/05/1997; capitale L. 125.209.555, tasso 5%; totale L. 250.000.000; a favore della Banca Popolare della Marsica S. P. A. con sede in Avezzano (AQ) codice fiscale 00069780666 contro \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* C.F.: \*\*\*\*\* per diritto di piena proprietà sull'unità negoziale 1, e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* C. F.: \*\*\*\*\* per diritto di piena proprietà sull'unità negoziale 2.



#### **Trascrizioni di Pignoramenti Immobili Contro:**

1. nota del 13/06/1996 Reg. Part. 6394, Reg. Gen. 8253; ATTO GIUDIZIARIO, verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Cassino del 07/05/1996. a favore di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* , sull'unità negoziale del comune di Sora foglio 22, particella 460 sub 2.
2. nota del 24/11/2006 Reg. Part. 17549, Reg. Gen. 27920, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, verbale di pignoramento immobili,





pubblico ufficiale Tribunale di Cassino, repertorio 4921/2006 del  
19/10/2006.



**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** (comune, località,  
caratteristiche, superficie, confini, dati catastali, valore al prezzo di mercato,  
quota spettante all'esecutato, autorizzazioni edilizie)



### COMUNE DI SORA



LOTTO N.1 – Lotto di terreno urbano, esteso 850 mq, con sovrastante struttura in cemento armato, formata dal piano terra, 1°, 2°, 3°; ubicata nel comune di Sora (FR), in via Buonconsiglio al bivio con la statale Marsicana.

La costruzione è attualmente costituita dallo scheletro della struttura in cemento armato ed in parte dalla tamponatura dei muri esterni al piano terra ed in minima parte al piano primo.

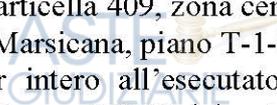
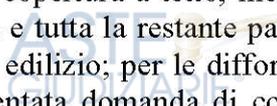
La struttura è stata autorizzata solo in parte per il piano terra e primo, in base alla licenza edilizia rilasciata dal comune di Sora in data 19/10/1974, n. 70, la quale, in base a diverse restrizioni e prescrizioni, prevedeva al piano terra la costruzione di due vani negozi, vano scala, centrale termica e porticato, ed al piano primo, appartamento per uso abitativo, con copertura a tetto, mentre la maggiore superficie coperta al piano terra e primo e tutta la restante parte del secondo e terzo piano, è stato edificato con abuso edilizio; per le difformità e per i volumi completamente abusivi è stata presentata domanda di condono edilizio in data 31/12/1986, prot. n. 39302, pratica n. 3285, non ancora definitiva, con destinazione d'uso per uffici.

La pratica di condono edilizio può essere definita positivamente. La superficie coperta del fabbricato è uguale per ogni piano, mentre differiscono solo le altezze utili dei singoli piani; il piano terra ha in parte altezza di 4,85 m ed in parte di 3,40 m, mentre l'altezza del piano primo è di 2,78 m, del piano secondo 2,90 m, del piano terzo di 2,78 m. La superficie lorda di ogni piano è pari a 264 mq, e quella dei balconi di 81,22 mq.

Il lotto confina con strada comunale del Buonconsiglio, eredi \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , salvo altri; riportato nel catasto terreni del comune di Sora al foglio 23, particella 409, seminativo arb. di 1° classe, are 08,50, RD € 10,10, RA € 7,46 ed al catasto urbano, foglio 23, particella 409, zona censuaria I, fabbricato in corso di costruzione, strada statale Marsicana, piano T-1-2-3.

Il diritto della piena proprietà spetta per intero all'esecutato ed è pervenuto ad esso con atto notarile del 14/02/1974, rep. 25948 del notaio M. Verde di Sora.

Il fabbricato ha la pianta a forma di un trapezio rettangolo con le seguenti dimensioni: lunghezza maggiore 29,60 m, lunghezza minore 23,20 m,



larghezza 10,00 m, i balconi sono predisposti su tre lati del fabbricato, tranne quello di lunghezza minore ed hanno un larghezza di 1,50 m circa.

La consistenza dell'intero fabbricato pertanto è la seguente:

PIANO TERRA: altezza: h1 = 3,40 m; h2 = 4,85 m;  
superficie coperta  
 $(29,60 + 22,90) \times 10,00 / 2 = 262,50 \text{ m}^2$  262,50 m<sup>2</sup>

PIANO PRIMO: altezza 2,78 m;  
superficie coperta  
 $(29,60 + 22,90) \times 10,00 / 2 = 262,50 \text{ m}^2$  262,50 m<sup>2</sup>

balconi  
 $29,60 \times 1,50 = 44,40 \text{ m}^2$   
 $11,50 \times 1,50 = 17,25 \text{ m}^2$   
 $12,19 \times 1,45 = 17,67 \text{ m}^2$

totale balconi 79,32 m<sup>2</sup>

PIANO SECONDO: altezza 2,90 m;  
superficie coperta  
 $(29,60 + 22,90) \times 10,00 / 2 = 262,50 \text{ m}^2$  262,50 m<sup>2</sup>

balconi  
 $29,60 \times 1,50 = 44,40 \text{ m}^2$   
 $11,50 \times 1,50 = 17,25 \text{ m}^2$   
 $12,19 \times 1,45 = 17,67 \text{ m}^2$

totale balconi 79,32 m<sup>2</sup>

PIANO TERZO: 2,78 m;  
superficie coperta  
 $(29,60 + 22,90) \times 10,00 / 2 = 262,50 \text{ m}^2$  262,50 m<sup>2</sup>

balconi  
 $29,60 \times 1,50 = 44,40 \text{ m}^2$   
 $11,50 \times 1,50 = 17,25 \text{ m}^2$   
 $12,19 \times 1,45 = 17,67 \text{ m}^2$

totale balconi 79,32 m<sup>2</sup>

Per cui la consistenza totale lorda è di 1050 m<sup>2</sup> per la superficie coperta e di 237,96 m<sup>2</sup> per la superficie dei balconi.

Tenuto conto dell'estensione del lotto di terreno, della consistenza del fabbricato (superficie coperta e superficie dei balconi), del luogo ubicato in Sora città, valutato il prezzo unitario di € 240,00/mq, l'intero immobile è stato stimato per il valore di € **309.120,00** (trecentonovemila centoventi euro).

Vedi foto allegate: 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I; fotocopie della pratica di condono, della licenza edilizia e planimetrie.

LOTTO N.2 – lotto di terreno urbano, esteso circa 285 m<sup>2</sup>, con sovrastante fabbricato di tre piani, per uso attività deposito e/o commerciali al piano terra e per palestra ginnica, non in attività, al primo e secondo piano, sito in Sora (FR), in via Marsicana. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, tamponatura con laterizi forati da 12 cm, infissi in alluminio, pareti intonacate, pavimenti in pietra di Coreno, impianto elettrico ed idrico, copertura a terrazzo con parapetto in muratura. Fra il piano terra e le fondazione c'è un'intercapedine di circa 2 m, allagato e non accessibile, che se bonificato potrebbe essere utilizzato per vani deposito. Il fabbricato ha forma quasi rettangolare e ha le dimensioni di 20,00 e 20,40 m di lunghezza, mentre 7,55 m di larghezza da un lato e di 8,20 m dall'altro per una superficie coperta di 159,00 m<sup>2</sup>; il piano terra ha altezza di 3,95 m e risulta accatastato come deposito, il piano primo e secondo hanno una altezza rispettivamente di 2,96 m e di 2,90 m, risultano accatastati per uso palestra. Gli spazi interni del piano primo risultano divisi con mattoni forati in laterizio da 8 cm, intonacati e con porte in legno tamburate, mentre al secondo piano, gli spazi sono delimitati solo dalle pareti del corpo scala, gli spazi del piano terra risultano formati dal corpo scala, da un vano deposito e da un vano con caratteristiche commerciali. Il fabbricato è stato costruito in difformità alla licenza edilizia n. 1061 del 31/08/1968, tre piani ad uso abitazione. In data 31/12/1986, prot. n. 39303, pratica n. 3286 del registro generale è stata presentata la domanda di condono edilizio, per difformità e cambio di destinazione d'uso, ancora non definita. Il lotto confina con \*\*\*\*\* a due lati, strada statale Marsicana, condominio Iacovone, salvo altri, riportato nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22:

particella 460 sub 2, categoria C/2, classe 10, consistenza 126 mq, rendita € 774,38, strada statale Marsicana, piano terra;

particella 460 sub 3, categoria D/6, rendita € 1.652,66, strada statale Marsicana, piano 1;

particella 460 sub 4, categoria D/6, rendita € 1.652,66, strada statale Marsicana, piano 2.

Il diritto della piena proprietà dell'immobile spetta per intero all'esecutato.

L'intero fabbricato è in uno stato di incuria e di abbandono, è utilizzato solo come deposito alla rinfusa di attrezzature vecchie; ha subito gravi danni per infiltrazioni di acque piovane dal terrazzo, gli intonaci sono ammalorati e necessitano di riparazione, l'intero fabbricato necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli ambienti del piano terra e primo sono utilizzati dal proprietario come locali deposito di materiale vario disposto alla rinfusa.

La consistenza dell'intero fabbricato, composto dalle tre unità immobiliari è la seguente:

PIANO TERRA: altezza h =	3,95 m	
deposito 7,60 m x 4,90 m =		37,24 m <sup>2</sup>
deposito 7,40 m x 10,90 m =		80,66 m <sup>2</sup>
disimpegno 2,50 m x 2,25 m =		5,62 m <sup>2</sup>
vano scala 2,50 m x 5,10 m =		12,75 m <sup>2</sup>



totale superficie utile piano terra 123,52 m<sup>2</sup>

PIANO PRIMO: altezza h = 2,96 m

Palestra e vano scala 123,52 m<sup>2</sup>

Totale superficie utile piano primo 123,52 m<sup>2</sup>

Superficie balconi  $(10,20 + 5,60) \times 1,50 = 23,70$  23,70 m<sup>2</sup>

PIANO SECONDO: altezza h = 2,90 m

Palestra e vano scala 123,52 m<sup>2</sup>

Totale superficie utile piano secondo 123,52 m<sup>2</sup>

Superficie balconi  $(10,20 + 5,60) \times 1,50 = 23,70$  23,70 m<sup>2</sup>



La consistenza totale è di 370,56 m<sup>2</sup> per la superficie utile netta dei 3 piani, di 47,40 m<sup>2</sup> di superficie dei balconi, oltre il vano scala.

Tenuto conto dell'estensione del lotto di terreno, della consistenza del fabbricato (superfici utili e superficie dei balconi), del luogo, del prezzo unitario (di € 700,00/mq per la superficie utile e di € 150,00/mq per la superficie dei balconi), l'intero immobile è stato stimato per il prezzo di €  $(259.392,00 + 7.110,00) = \mathbf{€ 266.502,00}$ .

Vedi foto allegate: 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, fotocopie della pratica di condono, della licenza edilizia e planimetrie.



LOTTO N.3 Lotto di terreno esteso 1124 mq, con sovrastante struttura in cemento armato, formata dal piano terra, primo e secondo sito nel comune di Sora, periferia del capoluogo, a confine con strada comunale Campopiano, strada provinciale per Pescosolido, eredi \*\*\*\*\*, salvo altri.

La struttura in cemento armato è stata realizzata nel 1974 (Dichiarazione del proprietario, accertamento dei vigili 6/1/1984), senza licenza edilizia.

E' stata presentata domanda di condono edilizio in data 31/12/1986, protocollo n. 39301, pratica n. 3284 del reg. Gen. presso il comune di Sora, non ancora definita, per uso agricolo, per la conduzione dei terreni. Il lotto di terreno ricade in zona agricola secondo le destinazioni del PRG del comune ed è sottoposto al rispetto del vincolo stradale.

La consistenza del fabbricato è la seguente:

PIANO TERRA:

superficie coperta

$22,75 \times 10,00 =$

227,75 m<sup>2</sup>

PIANO PRIMO:

superficie coperta

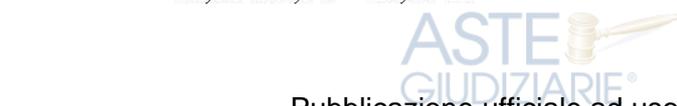
$22,75 \times 10,00 =$

227,75 m<sup>2</sup>

balconi:

$24,25 \times 1,25 = 30,31 \text{ m}^2$

$10,00 \times 1,50 = 15,00 \text{ m}^2$







A seguito dell'accatastamento in corso di costruzione, l'immobile è distinto nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22, particella 460 sub 6 (ex 501), fabbricato in corso di costruzione con corte esclusiva;

Tenuto conto dell'estensione del lotto di terreno, della consistenza del fabbricato (superficie coperta, piano terra ed interrato), del luogo ubicato in Sora città, vicino al centro, valutato il prezzo unitario di € 370,00/mq, l'intero immobile è stato stimato per il valore di € **60.000,00** (sessantamila euro).

Vedi foto allegate: 4A, 4B, 4C, fotocopie della pratica di condono e planimetrie.

LOTTO N.5 – Fabbricato sito in Sora (FR), in via San Nicola, formato dal piano terra e primo a confine a due lati con \*\*\*\*\*\*, strada comunale Borgo San Nicola, salvo altri.

Il fabbricato risulta accatastato e composto da tre unità immobiliari, di cui due unità a piano terra formate da due vani cadauno, adibiti a magazzino, e l'altra formata da tre vani al piano primo ed ingresso e vano scala al piano terra adibito ad abitazione, poiché la consistenza del fabbricato è piccola è stato formato un unico lotto accorpando le tre piccole unità immobiliari.

Non è stato possibile accedere all'abitazione in quanto la conduttrice, [REDACTED] figlia dell'esecutato, è risultata sempre assente e non ha dato la disponibilità ad accedere all'interno, per cui è stato fatto il rilievo delle facciate esterne e dei locali terranei adibiti a rimessa-magazzino; le dimensioni dei locali sono state ricavate dalle planimetrie avute dall'ufficio del catasto.

Il fabbricato è stato costruito intorno agli anni 1940, ha le strutture in muratura in buono stato, i solai in latero-cemento, la copertura a tetto a due falde ed i vani del piano primo sono delimitati da un controsoffitto in rete metallica ed intonaco.

Il fabbricato ha impianto elettrico, idrico e non dispone di un impianto di riscaldamento centralizzato, le pareti interne ed esterne sono intonacate, il portone d'ingresso in legno, i locali terranei hanno serrande in ferro, al piano primo c'è un balcone lungo tutta la facciata con ringhiera, affacciatesi su via San Nicola, con un vano balcone e due vani finestre, con persiane in legno.

La proprietà appartiene per intero all'esecutato \*\*\*\*\*\*, i due locali terranei sono utilizzati dall'esecutato come deposito e la restante parte utilizzata come abitazione in uso gratuito dalla figlia \*\*\*\*\*.

Nella zonizzazione del PRG del comune, il fabbricato ricade in zona completamente.

Il fabbricato composto dalle tre unità immobiliari è riportato nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22:

particella 376 sub 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 21 mq, rendita € 94,36, piano terra;

particella 376 sub 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 130,15, piano T - 1;

particella 376 sub 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 21 mq, rendita € 393,70, piano T.

Tenuto conto della consistenza, del luogo ubicato in Sora città, vicino al centro, valutato il prezzo unitario di € 850,00/mq, l'intero immobile, formato



dalle tre unità immobiliari così come accatastato, è stato stimato per il valore di € **100.000,00** (centomila).

Vedi foto allegate: 5A, 5B e planimetrie.

LOTTO N.6 – Appartamento sito in Sora (FR), affacciato su via Borgo San Nicola e strada statale Marsicana, formato dal piano terra e primo, adibito ad abitazione, a confine a due lati con \*\*\*\*\*, strada comunale Borgo San Nicola, salvo altri.

Il fabbricato è stato costruito intorno agli anni 1940, ha le strutture in muratura in buono stato, i solai in latero-cemento, la copertura a tetto a due falde.

Il fabbricato ha impianto elettrico, idrico, telefonico e non dispone di un impianto di riscaldamento centralizzato, le pareti interne sono intonacate, mentre le pareti esterne su via San Nicola sono senza intonaco; il portone d'ingresso, le finestre e le porte interne sono in legno; i pavimenti sono in battuto di cemento ricoperti di materiale plastico; il tetto necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La proprietà appartiene per intero all'esecutato \*\*\*\*\*, ed è utilizzata per sua abitazione.

L'appartamento si compone al piano terra di un vano cucina-tinello ed al piano primo da due vani letto, bagno e corridoio, mentre il vano scala è in comproprietà al 50%.

Nella zonizzazione del PRG del comune, il fabbricato ricade in zona di completamento.

La consistenza dell'abitazione è la seguente:

Piano terra:

locale cucina-tinello  $4,18 \times 4,86 =$  20,30 mq

Piano primo:

letto  $3,50 \times 2,96 =$  10,36 mq

letto  $4,80 \times 3,55 =$  17,04 mq

bagno  $3,20 \times 1,42 =$  4,54 mq

disimpegno  $1,47 \times 1,45 + 3,04 \times 1,25 =$  5,93 mq

totale superficie utile netta 58,17 mq

L'abitazione ha il diritto di proprietà in condominio al 50% dell'ingresso e del vano scala al piano terra e primo, il quale ha le dimensioni nette di  $1,70 \text{ m} \times 4,80 \text{ m} = 8,16 \text{ mq}$ , e la servitù di passaggio pedonale sulle particelle 460 sub 6 (ex 501) e 1240 del foglio 22 per accedere all'ingresso della strada Marsicana.

L'unità immobiliare è riportata nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22, particella 503 sub 3, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 155,45, piano T – 1.

Tenuto conto della consistenza dell'unità immobiliare, del luogo ubicato in Sora città, vicino al centro, valutato il prezzo unitario di € 850,00/mq, l'intero immobile è stato stimato per il valore di € **50.000,00** (cinquantamila).

Vedi foto allegate: 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F e planimetrie.

LOTTO N.7 – Appezamento di terreno agricolo, esteso are 82,18, sito nel comune di Sora, a confine con strada statale 666 per Pescasseroli, fosso demaniale, eredi \*\*\*\*\*, salvo altri; riportato nel catasto terreni del comune di Sora al foglio 25:

foglio	particella	qualità	classe	Superficie are	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
25	232	Semin arb	5	56,15	7,25	7,25
25	252	Semin arb	5	20,00	2,58	2,58
25	253	Semin. arb	5	06,03	0,78	0,78

Il terreno è a valle della strada statale SS 666 per Pescasseroli con esposizione a sud, è situato sulla falda inferiore della collina, ha una notevole pendenza ed è sistemato a terrazzamenti, la natura del terreno è alluvionale di tipo ghiaioso-sabbioso, poco fertile. Pochi decenni addietro il terreno è stato impiantato ad uliveto, attualmente il terreno è in abbandono ed incolto da diversi anni, è ricoperto di vegetazione spontanea che sta soffocando le piante di ulivo.

In base alla zonizzazione del PRG del comune di Sora, l'appezzamento di terreno ricade in zona agricola, su di esso ricade il vincolo idrogeologico e la fascia di rispetto stradale di 20 m, adiacente la SS 666 per Pescasseroli.

I diritti della piena proprietà sono dell'esecutato \*\*\*\*\* che gli sono pervenuti con atto notarile di compravendita.

Tenuto conto del sito, della conformazione del lotto, della coltivazione e delle caratteristiche del suolo, il terreno viene stimato in € 2,00 al metro quadrato, per cui il valore del lotto è pari ad 8218 mq x € 2,00 = € **16.436,00**.

Vedi foto allegate: 7A, 7B, 7C e planimetria

## COMUNE DI PESCOSOLIDO

LOTTO N. 8 – Appezamento di terreno agricolo esteso 1ha, 83a, 96ca, (18396 mq), sito nel comune di Pescosolido, formato dalle particelle: 335/1, 335/2, 367, 369, 370, 371, 377, 378, 452, 693, 717, 718, del foglio 22, a confine con \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, strada comunale Vallefredda, salvo altri; riportato nel catasto terreni del comune di Pescosolido al foglio 22:

foglio	particella	qualità	classe	Superficie are	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
22	335/1	Fabbricato rurale			Rudere-macerie	
22	335/2	Fabbricato rurale			Rudere-macerie	
22	367	Sem arb	2	00,45	0,13	0,08
22	369	Fabbricato rurale		02,42	Rudere-macerie	
22	370	Sem arb	2	20,26	5,75	3,66
22	371	Sem arb	1	21,31	8,80	4,95

22	377	Sem arb	1	26,10	10,78	6,07
22	378	Sem arb	1	53,65	22,17	12,47
22	452	Sem arb	2	22,66	6,44	4,10
22	693	Sem arb	2	07,30	2,07	1,32
22	717	Sem arb	1	16,53	6,83	3,84
22	718	Sem arb	2	13,28	3,77	2,40

Il lotto di terreno è formato in parte, da zona pianeggiante su fondo valle ed in parte in pendenza, sito ai piedi della collina sistemato a gradoni; ha natura seminativo-arborato e argilloso; all'interno del lotto vi sono dei vecchissimi ruderi di fabbricati rurali. Il terreno non è coltivato, su parte di esso sta crescendo la vegetazione naturale e su parte si esercita il pascolo.

Lungo la fascia di terreno adiacente il torrente "Lacerno" e la strada Vallefredda c'è il vincolo fluviale; su l'intero lotto c'è il vincolo idrogeologico, Paesistico ed archeologico.

Nella zonizzazione del PRG del comune di Pescosolido il lotto rientra nella zona TP2 (attività agrosilvo-pastorali) in essa si applicano integralmente le prescrizioni del P.T.P. di cui all'art. 17, dove sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e potenziamento delle attività umane connesse con l'uso agrosilvo-pastorale conformi a piani di utilizzazione con contenuti e procedure di cui all'art. 28 con limite di edificabilità fondiaria di mc/mq 0,03 e preceduti da studi specifici di compatibilità e di impatto ambientale con particolare attenzione ai parametri fisici del suolo (pendenze, permeabilità, possibilità di scolo, stabilità dei versanti, forestazione, ecc.). in questa zona si applicano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 28 (criteri ambientali di regolamentazione delle zone agricole) delle norme di attuazione del P. T. P. ad eccezione del comma 10 che così si modifica: "l'edificazione è consentita con il limite di 0,03 mc/mq su lotti minimi di 10.000 mq e per una cubatura massima di 900 mc."

I diritti della piena proprietà sono dell'esecutato \*\*\*\*\* e gli sono pervenuti con atto notarili.

Tenuto conto del sito, della conformazione del lotto, della coltivazione e delle caratteristiche del suolo, il terreno viene stimato in € 2,50 al metro quadrato, per cui il valore del lotto è pari ad 18396 mq x € 2,50 = € **45.990,00**.

Vedi foto allegate: 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F, 8G, 8H, 8I, 8L e planimetria.

LOTTO N. 9 – Appezamento di terreno agricolo esteso are 64,89 (6489 mq), sito nel comune di Pescosolido, a confine con strada vicinale adiacente torrente "Lacerno", \*\*\*\*\* , salvo altri; *riportato nel catasto terreni del comune di Pescosolido:*

*foglio 21, particella 147, bosco ceduo di 1° classe, are 42,00, R.D. € 2,60; R. A. € 1,30;*

*foglio 21, particella 194, seminativo di 4° classe, are 22,89, R.D. € 2,36, R. A. € 2,96;*

Il lotto di terreno è in parte, particella 194, pianeggiante sita su fondo valle ed in parte in pendenza, sul versante della collina; il terreno pianeggiante è di tipo seminativo-arborato e argilloso, la parte in pendenza ha natura boschiva;



applicano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 28 (criteri ambientali di regolamentazione delle zone agricole) delle norme di attuazione del P. T. P. ad eccezione del comma 10 che così si modifica: "l'edificazione è consentita con il limite di 0,03 mc/mq su lotti minimi di 10.000 mq e per una cubatura massima di 900 mc."

I diritti della piena proprietà sono dell'esecutato \*\*\*\*\* e gli sono pervenuti con atto notarile.

Tenuto conto del sito, della conformazione del lotto, della coltivazione e delle caratteristiche del suolo, il terreno viene stimato in € 1,00 al metro quadrato, per cui il valore del lotto è pari ad 3.560 mq x € 1,00 = € **3.560,00**.  
Vedi foto allegate: 10A, 10B, 10C e planimetria.

LOTTO N. 11 – Appezzamento di terreno agricolo alla località Palettino, coltivato ad uliveto esteso are 5,46, sito nel comune di Pescosolido, a confine con strada comunale, eredi \*\*\*\*\*, \*\*, salvo altri; il terreno è servito da una comoda strada comunale, ha una buona esposizione ed una forma geometrica regolare; le piante di ulivo sono di media dimensione ed hanno bisogno di maggiore cura. Il terreno è stato acquisito con atto di donazione ed i diritti di proprietà sono per intero dell'esecutato.

L'appezzamento è individuato nel catasto terreni del comune di Pescosolido al foglio 22, particella 224, uliveto di 3° classe, are 5,46, R.D. € 1,83; R. A. € 0,99;

Sul terreno ci sono i vincoli: idrogeologico, stradale e paesistico.

Nella zonizzazione del PRG del comune di Pescosolido, il lotto rientra nella zona TP2 (attività agrosilvo-pastorali) in essa si applicano integralmente le prescrizioni del P.T.P. di cui all'art. 17, dove sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e potenziamento delle attività umane connesse con l'uso agrosilvo-pastorale conformi a piani di utilizzazione con contenuti e procedure di cui all'art. 28 con limite di edificabilità fondiaria di mc/mq 0,03 e preceduti da studi specifici di compatibilità e di impatto ambientale con particolare attenzione ai parametri fisici del suolo (pendenze, permeabilità, possibilità di scolo, stabilità dei versanti, forestazione, ecc.).

In questa zona si applicano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 28 (criteri ambientali di regolamentazione delle zone agricole) delle norme di attuazione del P. T. P. ad eccezione del comma 10 che così si modifica: "l'edificazione è consentita con il limite di 0,03 mc/mq su lotti minimi di 10.000 mq e per una cubatura massima di 900 mc."

Tenuto conto del sito, della conformazione del lotto, della coltivazione e delle caratteristiche del suolo, il terreno viene stimato in € 2,50 al metro quadrato, per cui il valore del lotto è pari ad 546 mq x € 2,50 = € **1.365,00**.

Vedi foto allegate: 11A, 11B e planimetria.

LOTTO N. 12 – Appezzamento di terreno agricolo sito alla località Vallefredda, coltivato ad uliveto, esteso are 6,33, sito nel comune di Pescosolido, a confine con strada vicinale, eredi \*\*\*\*\*, \*\*, salvo altri; il terreno è servito da una comoda strada vicinale carrabile, ha una buona esposizione e forma geometrica quadrangolare; le piante di ulivo sono di media

dimensione. Il terreno è stato acquisito con atto di donazione ed i diritti di proprietà sono per intero dell'esecutato.

L'appezzamento è individuato nel catasto terreni del comune di Pescosolido, foglio 22, particella 449, uliveto di 2° classe, are 6,33, R.D. € 3,11; R. A. € 1,63;

Sul terreno ci sono i vincoli: idrogeologico, paesistico ed archeologico.

Nella zonizzazione del PRG del comune di Pescosolido il lotto rientra nella zona TP2 (attività agrosilvo-pastorali) in essa si applicano integralmente le prescrizioni del P.T.P. di cui all'art. 17, dove sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e potenziamento delle attività umane connesse con l'uso agrosilvo-pastorale conformi a piani di utilizzazione con contenuti e procedure di cui all'art. 28 con limite di edificabilità fondiaria di mc/mq 0,03 e preceduti da studi specifici di compatibilità e di impatto ambientale con particolare attenzione ai parametri fisici del suolo (pendenze, permeabilità, possibilità di scolo, stabilità dei versanti, forestazione, ecc.).

In questa zona si applicano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 28 (criteri ambientali di regolamentazione delle zone agricole) delle norme di attuazione del P. T. P. ad eccezione del comma 10 che così si modifica: "l'edificazione è consentita con il limite di 0,03 mc/mq su lotti minimi di 10.000 mq e per una cubatura massima di 900 mc."

Tenuto conto del sito, della conformazione del lotto, della coltivazione e delle caratteristiche del suolo, il terreno viene stimato in € 2,50 al metro quadrato, per cui il valore del lotto è pari ad 633 mq x € 2,50 = € **1.582,00**.

Vedi foto allegate: 12A, 12B e planimetria.

#### COMUNE DI CAMPOLI APPENNINO

LOTTO N. 13 – Appezzamento di terreno agricolo, sito nel comune di Campoli Appennino esteso are 16,50, posto in collina con versante sud, in discreta pendenza e buona esposizione, ricoperto di vegetazione spontanea tipo macchia mediterranea, ovvero con essenze arboree del posto.

Il comune è sprovvisto di PRG, il lotto è sottoposto a vincolo: stradale, idrogeologico e paesistico ( Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio).

Il lotto è a confine con strada statale 666 per Pescasseroli, \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , comune di Campoli Appennino, salvo altri; riportato nel catasto terreni del comune di Campoli Appennino, al foglio 21, particella 46, pascolo U, are 16,50, R.D. € 0,51; R. A. € 0,26;

Tenuto conto del sito, della conformazione del lotto, della coltivazione e delle caratteristiche del suolo, il terreno viene stimato in € 1,00 al metro quadrato, per cui il valore del lotto è pari ad 1650 mq x € 1,00 = € **1.650,00**.

Vedi foto allegate: 13A, 13B, 13C e planimetria.

**Determini il valore, al prezzo di mercato, degli immobili pignorati ed in caso di beni indivisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato**

Il valore, al prezzo di mercato, degli immobili oggetto di pignoramento, è scaturito da una ricerca effettuata presso gli studi tecnici di colleghi della zona e da informazioni dell'ufficio tecnico comunale, da tale indagine si è ricavato il prezzo di mercato dei beni pignorati, tutti di proprietà per l'intero dell'esecutato \*\*\*\*\*.

Riepilogo dei valori di mercato dei 13 lotti

Numero lotto	Valore intero del lotto	Valore spettante all'esecutato	
		quota	Valore quota
	Comune di Sora		
1	309.120,00	100%	309.120,00
2	266.502,00	100%	266.502,00
3	152.434,00	100%	152.434,00
4	60.000,00	100%	60.000,00
5	100.000,00	100%	100.000,00
6	50.000,00	100%	50.000,00
7	16.436,00	100%	16.436,00
	Totale comune di Sora		954.492,00
	Comune di Pescosolido		
8	45.990,00	100%	45.990,00
9	9.922,00	100%	9.922,00
10	3.560,00	100%	3.560,00
11	1.365,00	100%	1.365,00
12	1.582,00	100%	1.582,00
	Totale comune di Pescosolido		62.419,00
	Comune di Campoli Appennino		
13	1.650,00	100%	1.650,00
	Totale comune di Campoli Appennino		1.650,00
totale	1.018.561		1.018.561,00

*Il valore complessivo di tutti i beni pignorati, è stato stimato pari ad € 1.018.561,00, interamente spettante all'esecutato, di cui € 954.492,00 nel*



comune di Sora, € 62.419,00 nel comune di Pescosolido, € 1.650,00 nel comune di Campoli Appennino.



**In caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato**



Tutti i beni pignorati sono per l'intera quota di proprietà dell'esecutato

 come risulta dalle visure delle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri di Frosinone, mentre nessuno dei beni pignorati è risultato di proprietà della signora \*\*\*\*\*+.



**Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.**



E' stato necessario accatastare la costruzione a rustico formata dalla struttura in cemento armato, ricadente sulla particella 501 del foglio 22 del comune di Sora, come fabbricato in corso di costruzione, ora individuata con la particella 460 sub 6, realizzata senza concessione edilizia e per la quale è stata presentata domanda di condono edilizio.



**Stabilisca se l'immobile e' libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio**





Tutti i beni pignorati sono nella disponibilità del proprietario [REDACTED]

[REDACTED] in particolare il fabbricato in Sora (lotto n. 6), foglio 22 particella 503 sub 3, piano terra e primo, in via Marsicana è utilizzato come abitazione dall'esecutato; l'abitazione in Sora (lotto n. 5), formata dal piano terra e primo in via San Nicola 31, del foglio 22 particella 376 sub 3 è utilizzata dalla figlia dell'esecutato in comodato, tutti gli altri beni sono utilizzati come deposito di materiali alla rinfusa, e/o abbandonati e senza manutenzione per quanto riguarda i fabbricati e senza coltivazione per quanto riguarda i terreni agricoli.



**DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI, IN QUESTO ULTIMO CASO, FORMANDO I SINGOLI LOTTI DOTATI DI AUTONOMIA, ALLEGANDO PLANIMETRIE ESPLICATIVE.**



Sono stati formati 13 lotti dotati di singola autonomia. Ogni lotto si distingue dall'altro, per le caratteristiche dell'immobile pignorato e/o per la località diversa; **in molti lotti si è ritenuto utile accorpate più unità immobiliari del catasto urbano o più particelle del catasto terreni.**



## **FORMAZIONE LOTTI**



COMUNE DI SORA (lotti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)



LOTTO N.1 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sul lotto di terreno edificato, esteso 850 mq, con sovrastante struttura in cemento armato, formata dal piano terra, 1°, 2°, 3°, superficie lorda dei quattro piani 1056 mq (264 mq per piano), superficie dei balconi 243,66 mq (81,22 mq per piano), per uso uffici, pratica di condono edilizio da completare e definire, sito nel comune di



Sora centro, a confine con strada comunale del Buonconsiglio, eredi \*\*\*\*\*  
*riportato nel catasto terreni del comune di Sora al foglio 23, particella 409, seminativo arb. di 1° classe, are 08,50, RD € 10,10, RA € 7,46 ed al catasto urbano, foglio 23, particella 409, zona censuaria 1, fabbricato in corso di costruzione, strada statale Marsicana, piano T-1-2-3.*

**Valore dell'intero lotto e della sovrastante struttura in cemento armato € 309.120,00.**

LOTTO N.2 – Diritti della piena proprietà per l'intero, del fabbricato sito in Sora centro, in via Marsicana, formato da tre piani, per uso commerciale o/e deposito al piano terra e per attività ginniche al primo e secondo piano, superficie utile di ogni piano 123,52 mq, superficie dei balconi 23,70 mq al primo piano e 23,70 mq al secondo piano, su lotto di terreno esteso 285 mq, pratica di condono edilizio da completare e definire per difformità e cambio di destinazione d'uso, a confine a due lati con \*\*\*\*\*  
*strada statale Marsicana, condominio Iacovone, salvo altri, riportato nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22;*

*particella 460 sub 2, categoria C/2, classe 10, consistenza 126 mq, rendita € 774,38, piano terra;*

*particella 460 sub 3, categoria D/6, rendita € 1.652,66, piano 1;*

*particella 460 sub 4, categoria D/6, rendita € 1.652,66, piano 2.*

**Valore dell'intero lotto formato dai 3 piani di fabbricato € 266.502,00.**

LOTTO N.3 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sul lotto di terreno edificato in zona agricola, esteso 1124 mq, con sovrastante struttura in cemento armato, formata dal piano terra, primo e secondo, superficie lorda dei tre piani 683,25 mq (227,75 mq per piano), superficie dei balconi 157,84 mq (78,92 mq per i due piani), pratica di condono edilizio da completare e definire per bene strumentale a servizio della coltivazione di terreni agricoli, sito nel comune di



Sora, periferia del capoluogo, a confine con strada comunale Campopiano, strada provinciale per Pescosolido, eredi \*\*\*\*\*, salvo altri.

Riportato nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 13:

*particella 292 sub 2, fabbricato in corso di costruzione, piano terra;*

*particella 292 sub 3, fabbricato in corso di costruzione, piano primo;*

*particella 292 sub 4, fabbricato in corso di costruzione, piano secondo;*

**Valore dell'intero lotto con sovrastante struttura in cemento armato € 152.434,00**



LOTTO N.4 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sul lotto di terreno edificato, esteso 260 mq, con sovrastante struttura in cemento armato formata dal piano terra ed interrato, superficie coperta di 164 mq, pratica di condono edilizio da completare e definire per uso uffici, sito nel comune di Sora centro, a confine con strada statale Marsicana, \*\*\*\*\* a due lati, salvo altri; *riportato nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22, particella 460 sub 6, fabbricato in corso di costruzione, piano terra ed interrato;*

**Valore dell'intero lotto con sovrastante struttura in cemento armato € 60.000,00.**



LOTTO N.5 – Diritti della piena proprietà per l'intero, del fabbricato sito in Sora, in via San Nicola, formato dal piano terra con due locali magazzino ed il primo piano da un appartamento, a confine a due lati con \*\*\*\*\*, strada comunale Borgo San Nicola, salvo altri; *riportato nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22:*

*particella 376 sub 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 21 mq, rendita € 94,36, piano terra;*

*particella 376 sub 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 130,15, piano T - 1;*

*particella 376 sub 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 21 mq, rendita € 393,70, piano T.*

**Valore dell'intero lotto formato dalle 3 unità immobiliari € 100.000,00.**



LOTTO N.6 – Diritti della piena proprietà per l'intero, dell'appartamento sito in Sora, in via Borgo San Nicola e via Marsicana, formato da un vano al piano terra, due vani, bagno e disimpegno al piano primo, e diritti in condominio al 50% sul vano scala ed ingresso, a confine a due lati con \*\*\*\*\*, strada comunale Borgo San Nicola, salvo altri; *riportato nel catasto urbano del comune di Sora al foglio 22, particella 503 sub 3, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 155,45, piano T - 1;*

**Valore dell'appartamento € 50.000,00.**

LOTTO N.7 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sull'appezzamento di terreno agricolo, esteso are 82,18 (8.218 mq), sito nel comune di Sora, a confine con strada statale 666 per Pescasseroli, fosso demaniale, eredi \*\*\*\*\*, salvo altri; *riportato nel catasto terreni del comune di Sora al foglio 25:*

foglio	particella	qualità	classe	Superficie are	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
25	232	Semin arb	5	56,15	7,25	7,25
25	252	Semin arb	5	20,00	2,58	2,58
25	253	Semin. arb	5	06,03	0,78	0,78

**Valore dell'intero lotto € 16.436,00.**

COMUNE DI PESCOSOLIDO (lotti: 8, 9, 10, 11, 12)

LOTTO N. 8 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sull'appezzamento di terreno agricolo esteso 1ha, 83a, 96ca (18.396 mq), sito nel comune di Pescosolido, formato dalle particelle: 335/1, 335/2, 367, 369, 370, 371, 377, 378, 452, 693, 717, 718, del foglio 22, a confine con \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*,

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , strada comunale Vallefredda, salvo altri; riportata nel catasto terreni del comune di Pescosolido al foglio 22:

foglio	particella	qualità	classe	Superficie are	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
22	335/1	Fabbricato rurale			Rudere- macerie	
22	335/2	Fabbricato rurale			Rudere- macerie	
22	367	Sem arb	2	00,45	0,13	0,08
22	369	Fabbricato rurale		02,42	Rudere- macerie	
22	370	Sem arb	2	20,26	5,75	3,66
22	371	Sem arb	1	21,31	8,80	4,95
22	377	Sem arb	1	26,10	10,78	6,07
22	378	Sem arb	1	53,65	22,17	12,47
22	452	Sem arb	2	22,66	6,44	4,10
22	693	Sem arb	2	07,30	2,07	1,32
22	717	Sem arb	1	16,53	6,83	3,84
22	718	Sem arb	2	13,28	3,77	2,40

**Valore dell'intero lotto € 45.990,00.**

LOTTO N. 9 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sull'appezzamento di terreno agricolo esteso are 64,89 (6.489 mq), sito nel comune di Pescosolido, a confine con torrente "Lacerno" Vallefredda, \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , salvo altri; riportata nel catasto terreni del comune di Pescosolido:

foglio 21, particella 147, bosco ceduo di 1° classe, are 42,00, R.D. € 2,60; R. A. € 1,30;

foglio 21, particella 194, seminativo di 4° classe, are 22,89, R.D. € 2,36, R. A. € 2,96;



**Valore dell'intero lotto € 9.922,00.**



LOTTO N. 10 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sull'appezzamento di terreno agricolo esteso are 35,60 (3560 mq), sito nel comune di Pescosolido, a confine con \*\*\*\*\*<sup>1</sup>, \*\*\*\*\*<sup>2</sup>, \*\*\*\*\*<sup>3</sup>, \*\*\*\*\*<sup>4</sup> e \*\*\*\*\*<sup>5</sup>, salvo altri; *riportato nel catasto terreni del comune di Pescosolido:*

*foglio 22, particella 399, seminativi di 3° classe, are 35,60, R.D. € 8,27; R. A. € 7,35;*

**Valore dell'intero lotto € 3.560,00.**



LOTTO N. 11 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sull'appezzamento di terreno agricolo esteso are 5,46 (546 mq), sito nel comune di Pescosolido, a confine con strada comunale, eredi \*\*\*\*\*<sup>1</sup>, \*\*\*\*\*<sup>2</sup>, salvo altri; *riportato nel catasto terreni del comune di Pescosolido al foglio 22, particella 224, uliveto di 3° classe, are 5,46, R.D. € 1,83; R. A. € 0,99;*

**Valore al prezzo di mercato del lotto € 1.365,00.**



LOTTO N. 12 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sull'appezzamento di terreno agricolo esteso are 6,33 (633 mq), sito nel comune di Pescosolido, a confine con strada vicinale, eredi \*\*\*\*\*<sup>1</sup>, \*\*\*\*\*<sup>2</sup>, salvo altri; *riportato nel catasto terreni del comune di Pescosolido, al foglio 22, particella 449, uliveto di 2° classe, are 6,33, R.D. € 3,11; R. A. € 1,63;*

**Valore al prezzo di mercato del lotto € 1.582,00.**



COMUNE DI CAMPOLI APPENNINO (lotto: 13)



LOTTO N. 13 – Diritti della piena proprietà per l'intero, sull'appezzamento di terreno agricolo esteso are 16,50 (1650 mq), sito nel comune di Campoli Appennino, a confine con strada statale 666 per Pescasseroli, \*\*\*\*\*<sup>1</sup>,





\*\*\*\*\*), comune di Campoli Appennino, salvo altri; *riportato nel catasto terreni al foglio 21, particella 46, pascolo U, are 16,50, R.D. € 0,51; R. A. € 0,26;*

**Valore al prezzo di mercato del lotto € 1.650,00.**



**Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni edilizie amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo di sanatoria.**



Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico di urbanistica del comune di Sora, risultano due licenze edilizie e quattro pratiche di condono edilizio ancora non definite ed in fase di istruttoria, per i fabbricati oggetto di pignoramento, e precisamente come di seguito specificato:



- A) lotto n. 1, il fabbricato ancora in corso di costruzione di 4 piani, in via del Buonconsiglio, foglio 23 particella 409, è stato autorizzato solo in parte per il piano terra e primo, in base alla **licenza edilizia rilasciata dal comune di Sora in data 19/10/1974, n. 70**, la quale, con diverse restrizioni e prescrizioni, prevedeva al piano terra la costruzione di due vani negozi, vano scala, centrale termica e porticato, ed al piano primo, appartamento per uso abitativo, con copertura a tetto, mentre la maggiore superficie coperta al piano terra e primo e tutta la restante parte del secondo e terzo piano, è stato edificato con abuso edilizio; per le difformità e per i volumi completamente abusivi è stata





presentata **domanda di condono edilizio in data 31/12/1986, prot. n 39302, pratica n. 3285, non ancora definita**, con destinazione d'uso per uffici.

La pratica di condono edilizio può essere definita positivamente. La superficie coperta lorda del fabbricato è uguale per ogni piano ed è pari a 264 mq, e quella dei balconi a 81,22 mq.

L'abuso commesso è di tipo 1, parte in difformità e parte senza licenza edilizia; sono state presentate due richieste di cui una per 151,89 mq e l'altra per 457,69 mq, mentre la superficie computata nella richiesta di condono è di 998,00 mq; il versamento effettuato è stato di L. 2.008.000 in data 30/9/86, mentre l'importo determinato dal richiedente è di L. 6.025.000.

Per la definizione della pratica di condono, tenuto conto della maggiore superficie da condonare e delle date di realizzazione dell'abuso si prevede un costo a conguaglio per un importo di circa € 12.000,00.



B) Il lotto n. 2, fabbricato adibito ad attività ginniche in via Marsicana di tre piani, foglio 22, particelle 460 sub 2, sub 3, sub 4, è **stato costruito in difformità alla licenza edilizia n. 1061 del 31/08/1968**, tre piani ad uso abitazione. **In data 31/12/1986, prot. n. 39303, pratica n. 3286 del registro generale è stata presentata la domanda di condono edilizio**, per difformità e cambio di destinazione d'uso, ancora non definita.

Abuso realizzato di tipo 4, versamenti effettuati per l'oblazione: in data 30/9/86 L. 218.000; in data 31/3/87 L. 229.000; in data 18/7/98 L. 43.000, mentre per oneri concessori in genere a favore del comune di Sora L. 1.922.000 in data 3/6/1999.





Per definire la pratica si prevede un costo di circa € 4.000,00. La superficie da sanare è pari a 406,44 mq (utile + quella raggugliata), mentre quella richiesta nella domanda è di 298,50 mq.



- C) Il fabbricato del lotto n. 3, foglio 13 particella 292 sub 2, sub 3, sub 4 nel comune di Sora, struttura in cemento armato di tre piani è stata realizzata nel 1974 (Dichiarazione del proprietario, accertamento dei vigili 6/1/1984), senza licenza edilizia.



È stata presentata domanda di condono edilizio in data **31/12/1986**, **protocollo n. 39301, pratica n. 3284 del reg. Gen.** presso il comune di Sora, non ancora definita, per uso agricolo, per la conduzione dei terreni.



È stato pagato un importo di L. 205.000 per oblazione e calcolato per L. 549.000; superficie dichiarata da condonare di 438,84 mq ed il volume di 1316,58 mc.



Per definire la pratica di condono edilizio, sia per la documentazione tecnica (rilievo, elaborati grafici di completamento ed ulteriori adempimenti), che per la maggiore superficie da condonare, si prevede un costo di € 12.000,00.



- D) La struttura in cemento armato del lotto n. 4, in via Marsicana, foglio 22, particella 460 sub 6, è stata realizzata abusivamente nel 1992, senza concessione edilizia per cui **in data 01/03/1995, prot. n. 6263 ed in data 31/03/1995, prot. n. 9662, n. del Reg. Gen. 999 – 1415, sono state presentate domande di condono edilizio ai sensi della legge 724/1994**, la seconda ad integrazione della prima, con destinazione d'uso commerciale, come ampliamento del fabbricato adibito ad attività ginniche.



Ai fini dell'oblazione è stato pagato L. 4.680.000, in data 31/12/94 e per gli oneri concessori è stato pagato L. 2.319.140 in data 1/3/1995 e L. 1.000.000 in data 31/3/95.

La superficie da condonare richiesta è di 170 mq ed il volume di 680 mc.

Per la definizione della pratica di condono si prevede un costo di circa € 4.000,00.

#### OSSERVAZIONE DI CARATTERE GENERALE SUL CONDONO

##### EDILIZIO

Per quanto attiene le pratiche di condono del lotto n. 1, n. 3 e n. 4 nelle quali le costruzioni sono strutture a rustico in cemento armato senza tamponatura (ci sono solo in parte al lotto n. 1 al piano terra e primo), la circolare del 30/07/1985 n. 3356/25 del Ministero dei Lavori Pubblici al punto 3.4, precisazioni relative all'art. 31 della legge 47/85, precisa che possono essere condonate le “**opere ultimate a rustico**”, ove si intende l'intelaiatura in cemento armato con le tamponature perimetrali e/o che possa intendersi ultimato un edificio privo di tamponature quando le chiusure estere siano previste con strutture prefabbricate da applicare al telaio (pareti vetrate o infissi che chiudono le aperture del telaio).

Ovvero la costruzione a rustico formata dalle pareti perimetrali e dalla copertura deve individuare il volume dell'edificio.

Pertanto in base a tali considerazioni le strutture del lotto 1, 3, 4 non sarebbero condonabili, in quanto prive di tamponatura, ma il comune di Sora ha dato una interpretazione meno restrittiva e più ampia della legge, dando la possibilità di condonare anche le strutture prive di tamponature, purché rispettino le condizioni di carattere statico.

(Allegate: fotocopie delle pratiche di condono edilizio)

**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.**

In base alle verifiche presso l'ufficio tecnico di urbanistica del comune di SORA, PESCOSOLIDO e CAMPOLI APPENNINO, è risultato:

1. Tutti i lotti di terreni ricadono in zona agricola.
2. Tutti i lotti di terreno ricadenti nel territorio di Pescosolido e Campoli Appennino sono sottoposti a vincolo paesistico P.T.P. (piano paesistico territoriale), precisamente lotto n. 8, 9, 10, 11, 12, 13.
3. Tutti i lotti di terreno sono sottoposti al vincolo idrogeologico.
4. I lotti di terreno del comune di Sora n. 7, di Campoli Appennino n. 13 e di Pescosolido n. 8, 11 sono sottoposti, lungo la fascia stradale, al vincolo di rispetto delle distanze.
5. I lotti di terreno del comune di Pescosolido n.: 8, 9, 10 sono sottoposti al vincolo di rispetto fluviale lungo la fascia del torrente Lacerno.
6. I lotti di terreno del comune di Pescosolido n. 9 e n. 10 sono sottoposti al vincolo boschivo.
7. I lotti di terreno del comune di Pescosolido n. 9 e n. 12 sono sottoposti al vincolo archeologico.

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. per l'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



Sant'Elia Fiumerapido, 29 ottobre 2007



Il C.T.U.

Ing. Domenico Gallaccio



- Allegati:

- a) documentazione fotografica (foto n. 55);
- b) planimetrie dei lotti (fabbricati e terreni);
- c) visure catastali (fabbricati e terreni);
- d) fotocopie delle pratiche di condono edilizio (lotto 1, 2, 3, 4);
- e) fotocopia pratica accatastamento del lotto n. 4;
- f) verbali di sopralluogo n. 10;
- g) parcella del C. T. U. e fotocopie delle spese documentate;
- h) CD, supporto informatico per la relazione tecnica;

