
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia integrativa e sostitutiva dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mambro Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	9
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	10
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	11
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	11
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	12
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	13

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	14
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	16
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	16
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	17
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	17
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	19
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	20
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	21

Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	22
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	25
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	26
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	26
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	27
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	27
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	28
Lotto 2	29
Descrizione.....	30
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	30
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	30
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	30
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	31
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	31
Titolarità.....	31
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	31
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	31
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	31
Confini	32
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	32
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	32

Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	32
Consistenza	32
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	32
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	32
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	33
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	34
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	34
Dati Catastali.....	35
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	35
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	35
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	36
Stato conservativo.....	36
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	36
Parti Comuni.....	36
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	36
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	37
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	38
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	38
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	38
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	38
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	38
Provenienze Ventennali	39
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	39
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	40
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	40

Formalità pregiudizievoli.....	41
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	41
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	42
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	43
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	43
Bene N° 7 - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 5 - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T.....	43
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9.....	44
Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	48
Riepilogo bando d'asta.....	50
Lotto 1	51
Lotto 2	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2021 del R.G.E.....	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 125.963,00	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 150.199,00	54

INCARICO

All'udienza del 04/06/2022, il sottoscritto Arch. Di Mambro Giancarlo, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email giancarlodimambro@libero.it, PEC giancarlo.dimambro@archiworldpec.it, Fax 077623028, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2022 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 Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Appartamento a Sora in Via Guicciardini in NCEU al Fog. n° 37 p.lla n° 1256 sub 7. L'immobile è al secondo piano di un fabbricato senza ascensore, situato nel centro urbano, in prossimità di via Napoli strada principale di transito.

L'appartamento è formato da tre camere da letto, due bagni, un ampio soggiorno, un piccolo ripostiglio, uno studio, una cucina per una superficie di circa 149 mq netti oltre ad un balcone di 18,71 mq.

Gli infissi sono in alluminio o in legno, i pavimenti sono in marmo, in marmette e in ceramica, porte in legno tamburato. L'appartamento è dotato di termosifoni e termoconvettori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Garage a Sora in via Francesco Guicciardini in NCEU al Fog n° 37 p.lla 2321 sub 3 di circa 15 mq altezza 2,10, con pavimento in cemento e pareti intonacate a rustico.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Area urbana nel Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.la 3149 sub 1 di 15 mq.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Soffitta in via Francesco Guicciardini 9 in NCEU al Fog 37 p.la 1256 sub 8, è pertinenza dell'appartamento adiacente distinto con il sub 7. La soffitta non è abitabile ed è utilizzata come deposito, lavanderia e locale tecnico. Ha un'altezza massima interna di circa 2,20 m ed è con travi in legno a vista e tegole, il pavimento è in cemento con residuo di pavimentazione in graniglia di marmo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

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

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

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.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

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)

Nell'atto di acquisto del 31/01/2013 il sig. **** Omissis **** coniuge della sig.ra **** Omissis **** interviene nell'atto di vendita a rogito del notaio Labate Roberto rep 335404 ai sensi dell'art. 179 CC precisando che quanto acquistato dalla moglie rimane escluso dalla comunione legale, in quanto il corrispettivo è stato pagato con denaro ricavato da beni personali.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'appartamento confina con più lati con il vano scala e con stessa proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Il garage confina per un lato con la stessa proprietà, un lato con il sub 2, un lato con la p.lla n 1865, un lato con la p.lla n 3149 sub 1.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

L'area urbana confina per un lato con la stessa proprietà (p.lla 3149 sub 2), con la p.lla 3148 e con la p.lla 2321 sub 3.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

La soffitta confina con un lato con il vano scala e con più lati con stessa proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	149,62 mq	175,22 mq	1,00	175,22 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				175,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,48 mq	18,41 mq	1,00	18,41 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,41 mq		

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Soffitta	47,73 mq	50,91 mq	0,33	16,80 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				16,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1990 al 30/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 30/05/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 149 mq Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 13/10/2022 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 178 mq Rendita € 581,01 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1990 al 30/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 73,60 Piano T
Dal 30/05/1992 al 11/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 3 Categoria C6 Cl.9

		Superficie catastale 15 mq Rendita € 73,60 Piano T
Dal 11/04/2015 al 09/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 15 mq Rendita € 73,60 Piano T

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1990 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 332 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 422 Reddito dominicale € 4,03 Reddito agrario € 2,72
Dal 27/09/2002 al 13/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2123, Sub. 1 Categoria F1
Dal 13/11/2009 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 1 Categoria F1
Dal 10/02/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 15 Piano T
Dal 09/01/2013 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3149, Sub. 1 Categoria F1 Superficie catastale , mq
Dal 31/01/2013 al 09/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3149, Sub. 1 Categoria F1 Superficie catastale 15 mq

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/2022 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 Superficie catastale 60 mq Rendita € 172,45 Piano 2
Dal 20/10/2022 al 21/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 Superficie catastale 60 mq Rendita € 172,45

		Piano 2
Dal 21/10/2022 al 27/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 52 Superficie catastale 52 mq Rendita € 169,19 Piano 2
Dal 27/12/2022 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 52 Superficie catastale 52 mq Rendita € 169,19 Piano 2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1256	7		A2	3	7,5	178 mq	581,01 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Per la corrispondenza catastale è stato redatto un docfa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	2321	3	1	C6	9		15 mq	73,6 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	3149	1		F1			15 mq			

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1256	8	1	C2	6	52	52 mq	169,19 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile distinto in NCEU al Fog 37 part. 1256 sub 7 è stato donato con atto a rogito del notaio Pastorino rep. n° 14571 del 18/12/1990 [REDACTED] Nell'atto la descrizione della donazione dell'appartamento riporta:

“Appartamento facente parte del suddetto fabbricato in Sora posto al piano secondo distinto con il numero interno sette, composto di vani catastali 3,5 avente accesso esclusivo e proprietà dell'annesso sottotetto, confinante con vano scala, corte comune a due lati, salvo altri; detta unità immobiliare risulta così censita al NCEU partita 1722, foglio 37, mappale numero 1256 sub 7”.

Da questo si deduce che l'atto di donazione include anche il sottotetto.

Con il successivo atto di donazione del 11/04/2015 rep. 342.054 a rogito del notaio Labate [REDACTED] dona [REDACTED] l'appartamento distinto in NCEU al Fog 37 part. 1256 sub 7 ed il sottotetto quale pertinenza al appartamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'appartamento ha i pavimenti in marmo, in marmette e in ceramica, gli infissi sono in alluminio o in legno. Lo stato di conservazione dell'immobile considerate le condizioni di manutenzione sono discrete.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Lo stato di conservazione dell'immobile considerate le condizioni di manutenzione è mediocre. Il pavimento ed il solaio sono a rustico e sembrerebbero realizzati di recente.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Il sottotetto è stato realizzato con struttura in legno e tegole. Le travi in legno in alcuni punti risultano puntellate con il solaio e il pavimento è con cemento liscio ed in una zona sono presenti tracce di pavimento in ceramica. Stato di conservazione scadenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Non ci sono informazioni dagli atti di provenienza sulle parti comuni, queste dovrebbero essere il vano scala e la corte al fabbricato.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Non ci sono informazioni dagli atti di provenienza sulle parti comuni, queste dovrebbero essere il vano scala e la corte al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Il proprietario ha dichiarato che l'accesso al garage avviene sulla p.lla 3146 con sbocco in via Costantinopoli.

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio Labate del 26/05/2011 rep. 329652 risulta che i terreni distinti in NCT al fog 37 p.lle 332 e 1049 "sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile già esistenti a favore delle porzioni di fabbricato di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** tutte facenti parte del fabbricato censiti in NCEU al fog. 37 p.lla 1256. Detta servitù di passaggio, inizia dalla strada pubblica Sora-Carnello, prosegue verso l'interno e facendo angolo retto verso destra attraversa i terreni di cui innanzi oggetto di questo atto, (fog. 37 p.lle 332 e 1049) fino a raggiungere le porzioni di fabbricati di cui innanzi facente parte del fabbricato fog. 37

plla 1256".

Le p.lle al fog. 37 n 332 e 1049 sono state frazionate nelle attuali particelle: 2321, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Il proprietario ha dichiarato che l'accesso al garage avviene sulla p.lla 3146 con sbocco in via Costantinopoli.

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio Labate del 26/05/2011 rep. 329652 risulta che i terreni distinti in NCT al fog 37 plla 332 e 1049 "sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile già esistenti a favore delle porzioni di fabbricato di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** tutte facenti parte del fabbricato censiti in NCEU al fog. 37 plla 1256. Detta servitù di passaggio, inizia dalla strada pubblica Sora-Carnello, prosegue verso l'interno e facendo angolo retto verso destra attraversa i terreni di cui innanzi oggetto di questo atto, (fog. 37 plla 332 e 1049) fino a raggiungere le porzioni di fabbricato di cui innanzi facente parte del fabbricato fog. 37 plla 1256".

Le p.lle al fog. 37 n 332 e 1049 sono state frazionate nelle attuali particelle: 2321, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Il proprietario ha dichiarato che l'accesso al garage avviene sulla p.lla 3146 con sbocco in via Costantinopoli.

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio Labate del 26/05/2011 rep. 329652 risulta che i terreni distinti in NCT al fog 37 plla 332 e 1049 "sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile già esistenti a favore delle porzioni di fabbricato di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** tutte facenti parte del fabbricato censiti in NCEU al fog. 37 plla 1256. Detta servitù di passaggio, inizia dalla strada pubblica Sora-Carnello, prosegue verso l'interno e facendo angolo retto verso destra attraversa i terreni di cui innanzi oggetto di questo atto, (fog. 37 plla 332 e 1049) fino a raggiungere le porzioni di fabbricati di cui innanzi facente parte del fabbricato fog. 37 plla 1256".

Le p.lle al fog. 37 n 332 e 1049 sono state frazionate nelle attuali particelle: 2321, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147).

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio Labate Roberto del 31/01/2013 rep. 335404 risulta una servitù di passaggio di una condotta idrica sotto il pavimento con pozzetto di raccolta delle acque metereologiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: da m 2.08 a m 2.90;

Str. verticali: in c.a. con tamponature;

Solai: in laterocemento

Copertura: in laterocemento,

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: pareti interne ed esterne in mattoni forati;

Pavimentazione interna: pavimenti sono in marmo, in marmette e in ceramica;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni sono in alluminio o in legno;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Altezza interna utile: 2.10 m;
Str. verticali: muratura;
Solai: laterocemento;
Copertura: piana non praticabile;
Manto di copertura: guaina;
Pareti esterne ed interne: intonaco a rustico;
Pavimentazione interna: cemento;
Infissi esterni ed interni: serranda.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Esposizione: Sud;
Altezza interna utile: da m 0,00 a m 2,20;
Str. verticali: in muratura con lato interno priva d'intonaco;
Solai: in legno;
Copertura: in laterocemento,
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: in muratura;
Pavimentazione interna: pavimenti sono in calcestruzzo;
Infissi esterni ed interni: finestra in ferro, porta di accesso al sottotetto in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con la famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

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

L'area è di proprietà ed è utilizzata della sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1990 al 11/04/2015	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	18/12/1990	14571	6659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	11/01/1991	1066	1005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2015 al 09/06/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	11/04/2015	342054	70547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	07/05/2015	7276	5766
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1991 al 07/05/2015	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	18/12/1990	14571	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/01/1991	1066	1005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2015 al 09/06/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	11/04/2015	342054	70547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/05/2015	7276	5766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1990 al 26/05/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	18/12/1990	14571	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/01/1991	1066	1005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2011 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	31/01/2013	335404	65258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/02/2013	4187	2889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2013 al 24/10/2022	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	31/01/2013	335404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/02/2013	4188	2890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1990 al 11/04/2015	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	18/12/1990	14571	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/01/1991	1066	1005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2015 al 09/06/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	11/04/2015	342054	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/05/2015	7276	5766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/05/2016
Reg. gen. 9157 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 345308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/05/2021
Reg. gen. 8610 - Reg. part. 6996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/05/2016
Reg. gen. 9157 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Labate Roberto

Data: 30/05/2016
N° repertorio: 345308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/05/2021
Reg. gen. 8610 - Reg. part. 6996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/05/2016
Reg. gen. 9157 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 345308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/05/2021
Reg. gen. 8610 - Reg. part. 6996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/05/2016
Reg. gen. 9157 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 345308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/05/2021
Reg. gen. 8610 - Reg. part. 6996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD

1126/26.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dagli atti del Comune risulta che per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n° 229/1965 prot. n° 11094 del 07/08/1965 per la costruzione di un corpo di fabbrica per l'ampliamento di stabile in cemento armato preesistente;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1465/A del 08/06/11, prot. generale 21614 del 16/06/2011.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1465/A del 08/06/11.

Le difformità riscontrate sono nella modifica della cucina:

1. la parete esterna che delimita il terrazzo è stata arretrata verso l'interno con ampliamento del terrazzo;
2. tra la parete esterna, a confine con il sottotetto, e la cucina è stato costruito un tramezzo interno realizzando una camera d'aria;
3. la parte interna a confine con l'ingresso è stata spostata con ampliamento della cucina e di conseguenza la riduzione della superficie dell'ingresso.

Per le difformità riscontrate di seguito, con i riferimenti di legge, sono indicati gli importi che sono detratti dalla stima:

- per la modifica dovuta all'arretramento della parete esterna, che delimita il terrazzo, si tiene conto di una somma forfettaria per il ripristino dello stato dei luoghi;
- per le altre difformità dovute a modifiche interne si fa riferimento all'art. 37 del DPR 380/01 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività" con l'applicazione della sanzione nella misura minima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Dagli atti del Comune risulta che per il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n° 1465/A del 08/06/11, prot. generale 21614 del 16/06/2011.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Dagli atti del Comune risulta che per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n° 229/1965 prot. n° 11094 del 07/08/1965 per la costruzione di un corpo di fabbrica per l'ampliamento di stabile in cemento armato preesistente;
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1465/A del 08/06/11, prot. generale 21614 del 16/06/2011.

Il sottotetto è stato oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1465/A del 08/06/11, al punto 3.1 della relazione allegata alla Concessione è riportato: "Descrizione delle opere da sanare (...)trattasi nel caso: della realizzazione della copertura a tetto relativa a parti della palazzina (...)che inizialmente presentavano una copertura a terrazzo; delle variazioni dei prospetti con modifica delle finestrate e di tramezzi interni relativa a parti della medesima palazzina (...)".

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Garage in Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.lla 2321 sub 14 graffata con area urbana distinta con la p.lla 3148 sub 1.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Appartamento a Sora in via Francesco Guicciardini 9 in NCEU al Fog 37 p.la 1256 sub 2.

L'immobile è al piano terra/rialzato di un fabbricato senza ascensore, situato nel centro urbano, in prossimità di via Napoli strada principale di transito.

L'appartamento è formato da un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere da letto due bagni, un piccolo ripostiglio per una superficie di circa 89 mq netti.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Area urbana nel Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.la 3149 sub 2 di 16 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

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

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

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.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

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)

Nella atto di acquisto del 31/01/2013 il sig. **** Omissis **** coniuge della sig.ra **** Omissis **** interviene nell'atto di vendita a rogito del notaio Labate Roberto rep 335404 ai sensi dell'art. 179 CC precisando che quanto acquistato dalla moglie rimane escluso dalla comunione legale, in quanto il corrispettivo è stato pagato con denaro ricavato da beni personali.

CONFINI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Il garage confina per un lato con la p.lla n 2321/12, un lato con la 2321 sub 3, un lato con la 3149 sub 1.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

l'appartamento confina con tre lati con la corte del fabbricato, un lato con il vano scala.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

L'area urbana confina per un lato con la stessa proprietà (p.lla 3149 sub 1), con la p.lla 3143 e con la p.lla 2321 sub 2.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,70 mq	18,46 mq	1,00	18,46 mq	2,10 m	T
area urbana	14,00 mq	14,00 mq	0,10	1,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,86 mq		

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,76 mq	105,80 mq	1,00	105,80 mq	3,15 m	T

Totale superficie convenzionale:	105,80 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	105,80 mq	

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1990 al 30/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 146,26 Piano T
Dal 18/12/1990 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 332 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 533 Reddito dominicale € 509,00 Reddito agrario € 344,00
Dal 30/05/1992 al 17/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 15 mq Rendita € 73,60 Piano T
Dal 27/09/2002 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 1 Categoria E
Dal 10/02/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 9 Categoria E
Dal 17/05/2011 al 26/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 11

		Categoria F2
Dal 26/05/2011 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2021, Sub. 11 Categoria F2
Dal 09/01/2013 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3148 Categoria F1 Superficie catastale 14 mq
Dal 31/01/2013 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 11 Categoria F2
Dal 20/10/2022 al 23/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3148, Sub. 1 Categoria C6 Cl.13, Cons. 22 Superficie catastale 22 mq Rendita € 20.111,00 Graffato 2321/14
Dal 20/10/2022 al 23/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 22 mq Rendita € 201,11 Piano T Graffato 3148/1

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1990 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 387,34 Piano T
Dal 13/10/2022 al 23/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1256, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 355,06 Piano T

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1990 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 332 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 533 Reddito dominicale € 5,09 Reddito agrario € 3,44
Dal 27/09/2002 al 13/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321

		Categoria CO
Dal 13/11/2009 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 1 Categoria E
Dal 10/02/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 2321, Sub. 7 Categoria F1, Cons. 16
Dal 09/01/2013 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3149, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 16
Dal 31/01/2013 al 09/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3149, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 16

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	2321	14	1	C6	12		22 mq	201,11 €	T	3148/1

Corrispondenza catastale

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

Per la corrispondenza catastale si è redato il docfa con il quale sono state soppresse le unità al fog. 37 plla 2321 sub 11 e la plla 3148 con la costituzione delle unità al fog. 37 2321 sub 14 graffata con la p.lla n° 3148 sub 1.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1256	2	1	A2	2	5,5	106 mq	355,06 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Per la corrispondenza catastale si è redatto il docfa per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	3149	2		F1						

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'appartamento è buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Non ci sono informazioni dagli atti di provenienza sulle parti comuni, queste dovrebbero essere il vano scala e la corte al fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Il proprietario ha dichiarato che l'accesso al garage avviene sulla p.lla 3146 con sbocco in via Costantinopoli.

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio Labate del 26/05/2011 rep. 329652 risulta che i terreni distinti in NCT al fog 37 p.lle 332 e 1049 "sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile già esistenti a favore delle porzioni di fabbricato di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** tutte facenti parte del fabbricato censiti in NCEU al fog. 37 p.lla 1256. Detta servitù di passaggio, inizia dalla strada pubblica Sora-Carnello, prosegue verso l'interno e facendo angolo retto verso destra attraversa i terreni di cui innanzi oggetto di questo atto, (fog. 37 p.lle 332 e 1049) fino a raggiungere le porzioni di fabbricati di cui innanzi facente parte del fabbricato fog. 37 p.lla 1256".

Le p.lle al fog. 37 n 332 e 1049 sono state frazionate nelle attuali particelle: 2321, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147).

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio Labate Roberto del 31/01/2013 rep. 335404 risulta una servitù di passaggio per:

- una condotta idrica sotto il pavimento del garage (NCEU Fog 37 plla 2321/14) a favore dei proprietari dell'immobile distinto con il sub 12;
- un tubo interrato sulla plla 3148/1, per la raccolta delle acque meteoriche proveniente dalla copertura del locale distinto con il sub 12.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Il proprietario ha dichiarato che l'accesso al garage avviene sulla p.lla 3146 con sbocco in via Costantinopoli.

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio Labate del 26/05/2011 rep. 329652 risulta che i terreni distinti in NCT al fog 37 plla 332 e 1049 "sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile già esistenti a favore delle porzioni di fabbricato di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** tutte facenti parte del fabbricato censiti in NCEU al fog. 37 plla 1256. Detta servitù di passaggio, inizia dalla strada pubblica Sora-Carnello, prosegue verso l'interno e facendo angolo retto verso destra attraversa i terreni di cui innanzi oggetto di questo atto, (fog. 37 plla 332 e 1049) fino a raggiungere le porzioni di fabbricati di cui innanzi facente parte del fabbricato fog. 37 plla 1256".

Le p.lle al fog. 37 n 332 e 1049 sono state frazionate nelle attuali particelle: 2321, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147).

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio Labate del 26/05/2011 rep. 329652 risulta che i terreni distinti in NCT al fog 37 plla 332 e 1049 "sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile già esistenti a favore delle porzioni di fabbricato di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** tutte facenti parte del fabbricato censiti in NCEU al fog. 37 plla 1256. Detta servitù di passaggio, inizia dalla strada pubblica Sora-Carnello, prosegue verso l'interno e facendo angolo retto verso destra attraversa i terreni di cui innanzi oggetto di questo atto, (fog. 37 plla 332 e 1049) fino a raggiungere le porzioni di fabbricati di cui innanzi facente parte del fabbricato fog. 37 plla 1256".

Le p.lle al fog. 37 n 332 e 1049 sono state frazionate nelle attuali particelle: 2321, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147).

L'area urbana è nella parte antistante al garage/deposito di altra proprietà in NCEU al Fog 37 plla 2321 sub 2. Non risulta da documenti che l'area urbana sia gravata dal vincolo di passaggio per accedere al garage/deposito distinto con il sub 2. Considerato che l'unico accesso avviene transitando sull'area urbana, questa sicuramente è gravata da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Altezza interna utile: 2.10 m;
Str. verticali: muratura;
Solai: laterocemento;
Copertura: piana non praticabile;
Manto di copertura: guaina;
Pareti esterne ed interne: intonaco a rustico;
Pavimentazione interna: cemento;
Infissi esterni ed interni: serranda.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Esposizione: Sud;
Altezza interna utile: da m 3,15;
Str. verticali: in c.a. con tamponature;
Solai: in laterocemento
Copertura: in laterocemento,
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: pareti interne ed esterne in mattoni forati;
Pavimentazione interna: pavimenti sono in ceramica;
Infissi esterni ed interni: infissi esterni sono in alluminio;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis **** con la famiglia.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

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

L'area è di proprietà ed è utilizzata della sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1990 al 26/05/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	18/12/1990	14571	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/01/1991	1066	1005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2011 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	31/01/2013	335404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2013 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	31/01/2013	335404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/02/2013	4188	8526
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1990 al 09/06/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	18/12/1990	14571	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/01/1990	1066	1005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1990 al 26/05/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastorino Donato	18/12/1990	14571	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	11/01/1991	1066	1005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2011 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	26/05/2013	335404	65258

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/02/2013	4187	2889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2013 al 24/10/2022	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	31/01/2013	335404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/02/2013	4187	2889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/05/2016
Reg. gen. 9157 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 345308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/05/2021

Reg. gen. 8610 - Reg. part. 6996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/05/2016
Reg. gen. 9157 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 345308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/05/2021
Reg. gen. 8610 - Reg. part. 6996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/05/2016
Reg. gen. 9157 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Labate Roberto
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 345308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 27/05/2021
Reg. gen. 8610 - Reg. part. 6996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.

BENE N° 7 - AREA URBANA UBICATA A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI

L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9, PIANO T

Dagli atti del Comune risulta che per il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n° 1465/A del 08/06/11, prot. generale 21614 del 16/06/2011.

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Concessione Edilizia in sanatoria n° 1465/A del 08/06/11.

Dal rilievo ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia risulta che nella parte antistante al garage, sull'area urbana della stessa proprietà oggetto della procedura è stata realizzata una tettoia con una struttura in ferro con copertura in lamiera.

- per la realizzazione della tettoia si tiene conto di una somma forfettaria per la rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA FRANCESCO GUICCIARDINI 9

Il fabbricato in cui è l'appartamento risulta di remota costruzione.

Non è stato trovato agli atti del Comune il titolo edilizio originario con cui è stato costruito il fabbricato.

Agli atti del Comune è presente un progetto del 09/07/1965 con Licenza Edilizia n 229/1965 in cui si prevedeva un ampliamento del fabbricato, nell'elaborato grafico è riportato l'appartamento oggetto della procedura.

Per quanto attiene lo stato legittimo dell'immobile, secondo l'art. 9 bis del DPR 380/01 e viste le sentenze del TAR

Salerno n. 1704/2021 e 846/2021, secondo le quali lo stato legittimo dell'immobile è rintracciabile non solo dal titolo della sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative, può nel caso di questa procedura essere considerata come riferimento iniziale la licenza edilizia del 1965 a prova del titolo ancorché insussistente negli archivi.

Considerato come riferimento il progetto agli atti del Comune del 09/07/1965 con Licenza Edilizia n 229/1965 a confronto con lo stato dei luoghi risulta che la sagoma del fabbricato rilevata, quindi anche l'appartamento in oggetto, corrisponde a quella del progetto, ma di dimensioni inferiori oltre la tolleranza del 2 per cento e che sono anche diversi i prospetti.

Presupposto che tali difformità riguardano tutto il fabbricato, salvo che per possibili pratiche di condono (si è a conoscenza dell'esistenza di quella presentata solo per l'immobile individuato con il sub 7), si può considerare, salvo diversa indicazione del Comune, applicabile l'art.34 del DPR 380/01 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" e l'art. 18 della LR n° 15 del 11/08/2008 "Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo", con la sanzione prevista per la difformità del solo immobile oggetto di esecuzione. Questo anche considerando, al co. 3 art. 18 della LR n° 15, che la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non può avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità. Per questo si ritiene possibile applicare il comma 4 stesso articolo della legge regionale citata per il quale: "Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3, si applicando una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso".

L'appartamento dal confronto tra il rilievo e il disegno allegato della Licenza Edilizia, risulta inoltre avere anche

una diversa distribuzione interna, come indicato nella stessa planimetria catastale già in atti.
Per la sanabilità di quest'ultima difformità, si tiene conto della sanzione prevista dall'art. 37 del DPR 380/01 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività" con l'applicazione della sanzione nella misura minima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
Appartamento a Sora in Via Guicciardini in NCEU al Fog. n° 37 p.lla n° 1256 sub 7. L'immobile è al secondo piano di un fabbricato senza ascensore, situato nel centro urbano, in prossimità di via Napoli strada principale di transito. L'appartamento è formato da tre camere da letto, due bagni, un ampio soggiorno, un piccolo ripostiglio, uno studio, una cucina per una superficie di circa 149 mq netti oltre ad un balcone di 18,71 mq. Gli infissi sono in alluminio o in legno, i pavimenti sono in marmo, in marmette e in ceramica, porte in legno tamburato. L'appartamento è dotato di termosifoni e termoconvettori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.698,00
Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Pertanto si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'età, qualità, stato di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
Valore complessivo dell'immobile oggetto della vendita:
 $€ 157698,00 * 0,70 = € 110.388,00$;
-per il ripristino dello stato dei luoghi si preventiva una spesa forfettaria di € 3.500,00;
-per art. 37 del DPR 380/01 si tiene conto di della misura minima della sanzione prevista di € 516,00 oltre alle spese tecniche approssimativamente in € 2.500,00.
Valore finale dell'immobile: € 110.388,00 - € 3.500,00 - € 516,00 - € 2.500,00 = € 103.872,00.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
Garage a Sora in via Francesco Guicciardini in NCEU al Fog n° 37 p.lla 2321 sub 3 di circa 15 mq altezza 2,10, con pavimento in cemento e pareti intonacate a rustico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2321, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.728,00
Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Pertanto si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'età, qualità e stato di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
Valore complessivo dell'immobile oggetto della vendita:
 $€ 14728,00 * 0,70 = € 10.307,00$
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini
Area urbana nel Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.la 3149 sub 1 di 15 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 3149, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.200,00

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9

Soffitta in via Francesco Guicciardini 9 in NCEU al Fog 37 plla 1256 sub 8, è pertinenza dell'appartamento adiacente distinto con il sub 7. La soffitta non è abitabile ed è utilizzata come deposito, lavanderia e locale tecnico. Ha un'altezza massima interna di circa 2,20 m ed è con travi in legno a vista e tegole, il pavimento è in cemento con residuo di pavimentazione in graniglia di marmo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.120,00

Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Pertanto si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'età, qualità, stato di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Valore complessivo dell'immobile oggetto della vendita:

€ 15120,00* 0,70 = € 10.584,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	175,22 mq	900,00 €/mq	€ 157.698,00	100,00%	€ 157.698,00
Bene N° 2 - Garage Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	18,41 mq	800,00 €/mq	€ 14.728,00	100,00%	€ 14.728,00
Bene N° 3 - Area urbana Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	15,00 mq	80,00 €/mq	€ 1.200,00	100,00%	€ 1.200,00
Bene N° 4 - Soffitta Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	16,80 mq	900,00 €/mq	€ 15.120,00	100,00%	€ 15.120,00
				Valore di stima:	€ 188.746,00

Valore di stima: € 188.746,00

Valore finale di stima: € 125.963,00

Bene 1:

Valore complessivo: € 103.872,00;

Bene 2:

Valore complessivo: € 10.307,00;

Bene 3:

Valore complessivo: € 1.200,00.

Bene4:

Valore complessivo: € 10.584,00

Valore finale del lotto 1: € 103.872,00 + € 10.307,00 + € 1.200,00 + € 10.584,00 = € 125.963,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T
Garage in Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.lla 2321 sub 14 graffata con area urbana distinta con la p.lla 3148 sub 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2321, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C6, Graffato 3148/1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.888,00
Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Pertanto si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'età, qualità e stato di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e una cifra sommaria di € 500,00 per la rimozione della tettoia.
Valore complessivo dell'immobile oggetto della vendita:
€ 15.888,00*0.90 = € 14.229,00;
€ 14.229,00 - € 500,00= € 13.779,00
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
Appartamento a Sora in via Francesco Guicciardini 9 in NCEU al Fog 37 p.la 1256 sub 2. L'immobile è al piano terra/rialzato di un fabbricato senza ascensore, situato nel centro urbano, in prossimità di via Napoli strada principale di transito. L'appartamento è formato da un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere da letto due bagni, un piccolo ripostiglio per una superficie di circa 89 mq netti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 169.280,00
Al valore complessivo dell'appartamento si detraggono le somme: € 30.000,00 per le difformità tra lo stato dei luoghi ed il disegno allegato alla licenza edilizia; la somma prevista dall' art. 37 del DPR 380/01, tenendo conto della misura minima della sanzione prevista di € 1.000,00 e le spese tecniche stimate forfettariamente in € 2.500,00.
Valore complessivo € 169280,00 - € 30.000,00 - € 1.000,00 - € 2.500,00 = € 135.780,00.
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini
Area urbana nel Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.la 3149 sub 2 di 16 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 3149, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.280,00

Considerato la dimensione esigua dell'area al valore di stima si applica una percentuale di riduzione del 50% per tenere conto della servitù di passaggio per l'accesso alla proprietà distinta in NCEU al Fog 37 plla 2321 sub 2.

€ 1280,00- 50% = € 640,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T	19,86 mq	800,00 €/mq	€ 15.888,00	100,00%	€ 15.888,00
Bene N° 6 - Appartamento Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9	105,80 mq	1.600,00 €/mq	€ 169.280,00	100,00%	€ 169.280,00
Bene N° 7 - Area urbana Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini	16,00 mq	80,00 €/mq	€ 1.280,00	100,00%	€ 1.280,00
				Valore di stima:	€ 186.448,00

Valore di stima: € 186.448,00

Valore finale di stima: € 150.199,00

Bene 4:

Valore complessivo: € 13.779,00;

Bene 5:

Valore complessivo: € 135.780,00;

Bene 6:

Valore complessivo: € 640,00.

Valore finale del lotto: € 13.779,00 + € 135.780,00 + € 640,00 = € 150.199,00

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.

Cassino, li 16/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mambro Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

Rif.: all'inserimento in perizia del sottotetto distinto in NCEU al Fog 37 plla 1256 sub 8 (pertinenza dell'immobile distinto con il sub 7):

- ✓ Docfa;
- ✓ Modello istanza rettifica catastale;
- ✓ Ricevuta di avvenuta variazione catastale;
- ✓ Visura storica catastale aggiornata NCEU Fog. n° 37 p.lla n° 1256 sub n° 8;
- ✓ **Per gli altri allegati si rimanda agli stessi riportati nella precedente perizia del 06/11/2022.**

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
Appartamento a Sora in Via Guicciardini in NCEU al Fog. n° 37 p.lla n° 1256 sub 7. L'immobile è al secondo piano di un fabbricato senza ascensore, situato nel centro urbano, in prossimità di via Napoli strada principale di transito. L'appartamento è formato da tre camere da letto, due bagni, un ampio soggiorno, un piccolo ripostiglio, uno studio, una cucina per una superficie di circa 149 mq netti oltre ad un balcone di 18,71 mq. Gli infissi sono in alluminio o in legno, i pavimenti sono in marmo, in marmette e in ceramica, porte in legno tamburato. L'appartamento è dotato di termosifoni e termoconvettori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
Garage a Sora in via Francesco Guicciardini in NCEU al Fog n° 37 p.lla 2321 sub 3 di circa 15 mq altezza 2,10, con pavimento in cemento e pareti intonacate a rustico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2321, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini
Area urbana nel Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.la 3149 sub 1 di 15 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 3149, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
Soffitta in via Francesco Guicciardini 9 in NCEU al Fog 37 p.la 1256 sub 8, è pertinenza dell'appartamento adiacente distinto con il sub 7. La soffitta non è abitabile ed è utilizzata come deposito, lavanderia e locale tecnico. Ha un'altezza massima interna di circa 2,20 m ed è con travi in legno a vista e tegole, il pavimento è in cemento con residuo di pavimentazione in graniglia di marmo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in

una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.

Prezzo base d'asta: € 125.963,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T
Garage in Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.lla 2321 sub 14 graffata con area urbana distinta con la p.lla 3148 sub 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2321, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C6, Graffato 3148/1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9
Appartamento a Sora in via Francesco Guicciardini 9 in NCEU al Fog 37 p.la 1256 sub 2. L'immobile è al piano terra/rialzato di un fabbricato senza ascensore, situato nel centro urbano, in prossimità di via Napoli strada principale di transito. L'appartamento è formato da un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere da letto due bagni, un piccolo ripostiglio per una superficie di circa 89 mq netti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini
Area urbana nel Comune di Sora in NCEU al Fog 37 p.la 3149 sub 2 di 16 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 3149, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato all'interno del centro pianificato del PRG in zona classificata RRC7 (Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento). Ricade all'interno delle aree tipizzate di cui al PTPR del Lazio "Insediamenti urbani storici e territoriali contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m" ai sensi dell'art. 134 co. 1 C Dlgs 42/04. Gli immobili non insistono in zona a vincolo idrogeologico RDL 3267/23 e RD 1126/26.

Prezzo base d'asta: € 150.199,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.963,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	175,22 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha i pavimenti in marmo, in marmette e in ceramica, gli infissi sono in alluminio o in legno. Lo stato di conservazione dell'immobile considerate le condizioni di manutenzione sono discrete.		
Descrizione:	Appartamento a Sora in Via Guicciardini in NCEU al Fog. n° 37 p.lla n° 1256 sub 7. L'immobile è al secondo piano di un fabbricato senza ascensore, situato nel centro urbano, in prossimità di via Napoli strada principale di transito. L'appartamento è formato da tre camere da letto, due bagni, un ampio soggiorno, un piccolo ripostiglio, uno studio, una cucina per una superficie di circa 149 mq netti oltre ad un balcone di 18,71 mq. Gli infissi sono in alluminio o in legno, i pavimenti sono in marmo, in marmette e in ceramica, porte in legno tamburato. L'appartamento è dotato di termosifoni e termoconvettori.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** con la famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2321, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	18,41 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile considerate le condizioni di manutenzione è mediocre. Il pavimento ed il solaio sono a rustico e sembrerebbero realizzati di recente.		
Descrizione:	Garage a Sora in via Francesco Guicciardini in NCEU al Fog n° 37 p.lla 2321 sub 3 di circa 15 mq altezza 2,10, con pavimento in cemento e pareti intonacate a rustico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Area urbana	
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 3149, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	15,00 mq
Descrizione:	Area urbana nel Comune di Sora in NCEU al Fog 37 plla 3149 sub 1 di 15 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Soffitta			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	16,80 mq
Stato conservativo:	Il sottotetto è stato realizzato con struttura in legno e tegole. Le travi in legno in alcuni punti risultano puntellate con il solaio e il pavimento è con cemento liscio ed in una zona sono presenti tracce di pavimento in ceramica. Stato di conservazione scadenti.		
Descrizione:	Soffitta in via Francesco Guicciardini 9 in NCEU al Fog 37 plla 1256 sub 8, è pertinenza dell'appartamento adiacente distinto con il sub 7. La soffitta non è abitabile ed è utilizzata come deposito, lavanderia e locale tecnico. Ha un'altezza massima interna di circa 2,20 m ed è con travi in legno a vista e tegole, il pavimento è in cemento con residuo di pavimentazione in graniglia di marmo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.199,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 2321, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C6, Graffato 3148/1	Superficie	19,86 mq
Descrizione:	Garage in Comune di Sora in NCEU al Fog 37 plla 2321 sub 14 graffata con area urbana distinta con la plla 3148 sub 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 6 - Appartamento

Ubicazione:	Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1256, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	105,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento a Sora in via Francesco Guicciardini 9 in NCEU al Fog 37 plla 1256 sub 2. L'immobile è al piano terra/rialzato di un fabbricato senza ascensore, situato nel centro urbano, in prossimità di via Napoli strada principale di transito. L'appartamento è formato da un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere da letto due bagni, un piccolo ripostiglio per una superficie di circa 89 mq netti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal sig. **** Omissis **** con la famiglia.		

Bene N° 7 - Area urbana

Ubicazione:	Sora (FR) - Via Francesco Guicciardini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 3149, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	16,00 mq
Descrizione:	Area urbana nel Comune di Sora in NCEU al Fog 37 plla 3149 sub 2 di 16 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		