

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marandola Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## INCARICO

---

All'udienza del 17/04/2019, il sottoscritto Geom. Marandola Giancarlo, con studio in Via Fadoni, 5 - 03044 - Cervaro (FR), email geom.giancarlo@gmail.com, PEC giancarlo.marandola@geopec.it, Fax 0776 366108, iscritto all'Albo dei C.T.U. di codesto Tribunale e all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Frosinone al n°2289, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Sandulli Lorenzo presso il Tribunale di Cassino.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile e accessori ubicato a Pescosolido (FR)- Via Morrone n°44, piano T
- **Bene N° 3** - Residence ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-1
- **Bene N° 4** - Fabbricato in corso di costruzione ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-1-S1
- **Bene N° 5** - Bene Comune non Censibile (Corte - locale Tecnico) ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T
- **Bene N° 6** - Bene Comune non Censibile (Corte) ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T

## DESCRIZIONE

---

Gli immobili oggetto di esecuzione, come rilevato dall'atto di pignoramento immobiliare, riguardano nel complesso una attività turistico ricettivo costituiti tra loro da un fabbricato adibito a civile abitazione su unico livello a piano terra, un fabbricato su duplice livello a studio, sala hobby, camere da letto con relativi bagni, cucina e ampio salone con adiacente garage e locale tecnico, un fabbricato a piano terra adibito a spogliatoio con relativa piscina esterna coperta da struttura amovibile, un fabbricato composto da un piano interrato e relativo piano terra con destinazione residenziale adibito ad uso del custode ed infine un fabbricato composto da un piano interrato, un piano terra ed un piano primo in corso di costruzione adibito a Centro con finalità Sociali di Assistenza e Cura, il tutto aventi annessa area di pertinenza e relative aree censite in catasto come beni comuni ai vari immobili sopra descritti, aventi due ingressi uno principale confinante con strada comunale Via Morrone n°44, ed uno secondario confinante con strada vicinale Via Lucineta, il tutto poco distante dal centro urbano cittadino. I suddetti immobili costituiscono un unico lotto in quanto sono delle strutture adibite ad attività turistico ricettive. Al momento del sopralluogo gli immobili si presentavano in discreto stato di manutenzione e conservazione, con affaccio ai lati sul terreno di corte esclusiva recintato e fabbricati circostanti.

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-S1**

---

Nel dettaglio la prima unità immobiliare adibita a residenza del custode è composta da un piano interrato con un unico ambiente adibito a garage, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi

planimetria) e per una superficie non residenziale lorda di 39,36 mq circa; mentre al piano terra con ingresso, cucina, camera da letto, bagno e balcone, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e per una superficie residenziale lorda di mq 39,36 circa e una superficie del balcone di 3,54 mq circa; e relativa Corte esclusiva di mq 2.225,00 circa.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e con copertura a due falde a pendenza costante con relativa coibentazione. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato e tinteggiato in tutte le sue parti, mentre internamente il piano interrato si presentava allo stato rustico con pavimentazione in piastrelle di cotto, mentre il piano terra era completamente ultimato in tutte le sue parti, con materiali di discreta qualità (vedasi documentazione fotografica allegata).

Nella fattispecie a piano terra, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi in alluminio senza persiane esterne, sulla parte frontale dell'ingresso con portone in alluminio, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli impianti tecnologici risultano tutti realizzati sottotraccia con l'impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia murale esterna allacciato al bombolone a GPL a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di pignoramento.

Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri.

Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie Residenziale	mq	39,36
Superficie non Residenziale	mq	39,36
Balcone	mq	3,54
Corte esclusiva	mq	2.225,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

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

## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE E ACCESSORI UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

---

Nel dettaglio le unità immobiliari adibite ad uso residenziale, locale garage-deposito e locale spogliatoio con piscina, facenti parte dell'attività turistico ricettivo sono composti per quanto riguarda lo "chalet" da un unico piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera da letto e n°2 terrazzi, avente un'altezza utile interna pari a circa mt 2,70 ed una superficie lorda di mq 119,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con fondazioni rialzate in cemento armato e struttura portante in legno lamellare a vista sia esternamente che internamente, con tamponature in laterizio e con copertura a falde a pendenza costante con relativa coibentazione. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato e in parte con rifiniture in pietra, e nella fattispecie le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi e portoni esterni in legno, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in parquet, gli impianti tecnologici risultano tutti realizzati sottotraccia con l'impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia centralizzata servita da unico bombolone a GPL a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di pignoramento.

Il locale garage con relativo deposito a piano terra, hanno un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) ed una superficie lorda di mq 95,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio e con copertura piana e parte con unica falda. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato in tutte le sue parti con rivestimento delle facciate in pietra, e nella fattispecie le pareti

interne sono intonacate, sono presenti infissi e serramenti in ferro ed i pavimenti sono realizzati con battuto in cemento, e gli impianti elettrici risultano tutti realizzati sottotraccia.

Il locale adibito a spogliatoio su unico livello a piano terra con relativa piscina, avente un'altezza utile interna di mt 2,55 circa (vedasi planimetria), ha una superficie lorda di mq 44,21 circa, mentre la piscina una superficie lorda di mq 50,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio con copertura piana a terrazzo, mentre la piscina è stata realizzata con struttura in cemento armato e rivestita con telo in PVC con sovrastante struttura metallica e vetro a binari scorrevole. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato in tutte le sue parti, e nella fattispecie le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con rivestimento delle pareti con mattonelle in ceramica, sono presenti infissi e portoni in alluminio, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli impianti tecnologici risultano tutti realizzati sottotraccia con l'impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia centralizzata servita da unico bombolone a GPL a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di pignoramento.

Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri.

Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie Residenziale	mq	119,00
Superficie non residenziale	mq	139,21
Terrazzi	mq	41,67
Piscina	mq	50,00
Corte esclusiva	mq	1.411,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

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

### **BENE N° 3 - RESIDENCE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-1**

---

Nel dettaglio l'unità immobiliare adibita ad attività turistico ricettivo è composto da un piano terra con ingresso, studio, n°3 bagni, biblioteca, atrio, cucina n°3 camere da letto con bagno, ascensore, cantina e centrale termica, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e per una superficie lorda di mq 345,00 circa, e da un piano primo con vano scala, balcone, terrazzo, ampio salone, disimpegno, ascensore comunicante con il piano terra e n°2 bagni avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e per una superficie lorda di mq 180,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e con copertura a due falde a pendenza costante con relativa coibentazione. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato in tutte le sue parti e in parte con rifiniture in pietra, e nella fattispecie le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi e portoni esterni in legno ed in alluminio, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli impianti tecnologici risultano tutti realizzati sottotraccia con l'impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia centralizzata servita da unico bombolone a GPL a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di pignoramento.

Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri.

Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie turistico-ricettivo	mq	499,00
Superficie non residenziale	mq	22,00
Terrazzo	mq	87,00
Balcone	mq	4,00
Corte esclusiva	mq	1.840,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

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

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-1-S1**

---

Nel dettaglio l'unità immobiliare in corso di costruzione adibita ad uso non residenziale (centro con finalità sociali di assistenza e cura), è composto da un piano interrato, terra e primo, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) ed attualmente risulta allo stato rustico per una superficie non residenziale lorda ai piani interrato, terra e primo di mq 931,35 circa.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e con copertura a falde a pendenza costante. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato in tutte le sue parti, mentre internamente i piani si presentavano anch'essi intonacati in tutte le loro parti, con materiali di discreta qualità (vedasi documentazione fotografica allegata). Nella fattispecie essendo un fabbricato non ultimato, sono presenti solo i controtelai in ferro con le relative soglie su porte e finestre dell'intera struttura, quindi privo delle ulteriori rifiniture interne riguardanti i pavimenti, infissi, porte interne, tinteggiatura, rifiniture esterne e impianti.

Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri.

Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie non residenziale	mq	931,35
Terrazzi	mq	65,00
Corte esclusiva	mq	1.487,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

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

#### **BENE N° 5 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - LOCALE TECNICO) UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

---

Nel dettaglio l'unità immobiliare adibita a locale tecnico per gruppo elettrogeno / deposito, a servizio di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento con annessa corte comune, è composta da un unico piano terra, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e una superficie non residenziale lorda di mq 28,71 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura e con copertura a due falde a pendenza costante con relativa struttura in legno lamellare, listelli in legno e tegole. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente ed internamente completamente intonacato in tutte le sue parti, con materiali di discreta qualità (vedasi documentazione fotografica allegata). Nella fattispecie le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi e porte in metallo, i pavimenti sono con battuto in cls e l'impianto elettrico risulta

realizzato con canaline esterne. Lo stesso locale tecnico / deposito con circostante corte comune è censito in Catasto come Bene Comune non Censibile ai Sub 6-7-9-12-13. Il suddetto immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione, con affaccio sugli altri beni pignorati. Detta corte comune è utilizzata parte come prato e parte come piazzale di manovra e strada di ingresso mediante battuto in cls e pavimentazione in pietra, il tutto per una superficie di 4.265 mq circa.

Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri.

Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie non residenziale	mq	28,71
Corte B.C.N.C.	mq	4.265,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

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

#### **BENE N° 6 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

---

Nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come rilevato dall'atto di pignoramento immobiliare, sono costituite da corti comuni censite al Catasto Fabbricati come Sub 4 (B.C.N.C.) ai sub 6-7-9-11-12-13-14 e Sub 6 (B.C.N.C.) ai sub 9-12-13, alla Via Morrone n°44, Strada Comunale poco distante dal centro urbano cittadino. I suddetti lotti di terreno al momento del sopralluogo si presentavano in discreto stato di manutenzione e conservazione, con affaccio sugli altri beni pignorati e confinanti. Detta corte comune è utilizzata parte come prato e parte come piazzale di manovra e strada di ingresso mediante battuto in cls e pavimentazione in pietra, il tutto per una superficie di 16.631,00 mq circa.

Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per la successiva determinazione del valore del bene.

Le superfici sono state individuate mediante le visure catastali e possono così sintetizzarsi:

Corti B.C.N.C.	mq	16.631,00
----------------	----	-----------

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

---

Nel dettaglio gli immobili oggetto di esecuzione, come rilevato dall'atto di pignoramento immobiliare, è costituito da un appezzamento di terreno, composto da due particelle catastali, alla Via Morrone, strada Comunale poco distante dal centro urbano cittadino. Il suddetto terreno al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione, con affaccio sui beni pignorati e confinanti. Detto appezzamento di terreno è utilizzato parte come prato e parte come strada di ingresso agli immobili pignorati, mediante battuto in cls e pavimentazione in pietra, il tutto per una superficie di 3.876,00 mq circa.

Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per la successiva determinazione del valore del bene.

Le superfici sono state individuate mediante le visure catastali e possono così sintetizzarsi:

Terreno	mq	3.876,00
---------	----	----------

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile e accessori ubicato a Pescosolido (FR)- Via Morrone n°44, piano T
- **Bene N° 3** - Residence ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-1
- **Bene N° 4** - Fabbricato in corso di costruzione ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-1-S1
- **Bene N° 5** - Bene Comune non Censibile (Corte – locale Tecnico) ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T
- **Bene N° 6** - Bene Comune non Censibile (Corte) ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

La proprietà immobiliare 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)

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo depositato presso la cancelleria e dagli accertamenti effettuati, si evince che la proprietà immobiliare in oggetto risulta essere pervenuta alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza dei seguenti titoli:

- Piena proprietà sugli immobili siti nel Comune di Pescosolido (FR) alla Via Morrone n°44 e distinto in Catasto dei Fabbricati sul foglio 18 particella 9 Sub 4 - 6 - 7 - 9 - 11 (ex Sub 5) - 12 e 13 (ex Sub 8) - 14 (ex Sub 10) e Catasto Terreni sul foglio 18 particelle 11 e 275, a seguito dell'atto Costitutivo della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stipulato dal Notaio Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma il 05/10/2006 rep. n°169274 (atto di provenienza non risultante dalla documentazione in atti, ma acquisito).

## CONFINI

---

Stante quanto riportato nelle visure catastali, confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foglio 18 particelle 13 - 14), proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foglio 18 particelle 17 - 12 - 410), Strada Comunale Via

Morrone, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foglio 18 particella 446), proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foglio 18 particella 508), proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foglio 18 particella 593 - 595), proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foglio 18 particella 7), Strada Comunale Via Lucineta, salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	39,36 mq	1,00	39,36 mq	0,00 m	Terra
Garage	0,00 mq	39,36 mq	0,60	23,62 mq	0,00 m	Interrato
Balcone	0,00 mq	3,54 mq	0,30	1,06 mq	0,00 m	Terra
Corte	0,00 mq	2225,00 mq	0,02	51,40 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato non è indiviso, ma è interamente di proprietà dell'esecutata.

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE E ACCESSORI UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	0,00 m	Terra
Garage - spogliatoio	0,00 mq	139,21 mq	0,60	83,53 mq	0,00 m	Terra
Terrazzi	0,00 mq	41,67 mq	0,30	12,50 mq	0,00 m	Terra
Piscina	0,00 mq	50,00 mq	0,85	42,50 mq	0,00 m	Interrato
Corte	0,00 mq	1411,00 mq	0,02	22,29 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>279,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>279,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato non è indiviso, ma è interamente di proprietà dell'esecutata.



**BENE N° 3 - RESIDENCE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Turistico - ricettivo	0,00 mq	499,00 mq	1,00	499,00 mq	0,00 m	Terra - primo
Superficie non residenziale	0,00 mq	22,00 mq	0,60	13,20 mq	0,00 m	Terra
Terrazzo	0,00 mq	87,00 mq	0,30	26,10 mq	0,00 m	Primo
Balcone	0,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Primo
Corte	0,00 mq	1840,00 mq	0,02	36,80 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>576,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>576,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato non è indiviso, ma è interamente di proprietà dell'esecutata.

**BENE N° 4 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-1-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie non residenziale (centro con finalità sociali di assistenza e cura)	0,00 mq	931,35 mq	1,00	931,35 mq	0,00 m	Interrato - Terra - Primo
Terrazzi	0,00 mq	65,00 mq	0,30	19,50 mq	0,00 m	Terra - Primo
Balcone	0,00 mq	2,70 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	Terra
Corte	0,00 mq	1487,00 mq	0,03	49,07 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1000,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1000,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato non è indiviso, ma è interamente di proprietà dell'esecutata.

**BENE N° 5 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - LOCALE TECNICO) UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie non residenziale	0,00 mq	28,71 mq	1,00	28,71 mq	0,00 m	Terra
Corte comune B.C.N.C.	0,00 mq	4265,00 mq	0,04	182,97 mq	0,00 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>211,68 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>211,68 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato non è indiviso, ma è interamente di proprietà dell'esecutata.

**BENE N° 6 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Corte comune B.C.N.C.	0,00 mq	16631,00 mq	1,00	16631,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16631,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16631,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato non è indiviso, ma è interamente di proprietà dell'esecutata.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	0,00 mq	3876,00 mq	1,00	3876,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3876,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3876,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato non è indiviso, ma è interamente di proprietà dell'esecutata.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/11/1975</b> al <b>05/10/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 9 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 02.43.93 Reddito dominicale € 81,89 Reddito agrario € 44,09
Dal <b>27/10/1979</b> al <b>28/08/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 10

		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.34.95
Dal 27/10/1979 al 28/08/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 367 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.05 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,65
Dal 27/10/1979 al 28/08/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 368 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,67
Dal 27/10/1979 al 28/08/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 366 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,65
Dal 07/05/1998 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.27.56 Reddito dominicale € 2,85 Reddito agrario € 3,56
Dal 07/05/1998 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.11.20 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,45
Dal 28/08/2003 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 366 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,65
Dal 28/08/2003 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 367 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.05 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,65
Dal 28/08/2003 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 368 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,67
Dal 28/08/2003 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 10 Qualità Seminativo Cl.4

		Superficie (ha are ca) 00.34.95
Dal 05/10/2006 al 23/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 9 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 02.78.88 Reddito dominicale € 93,62 Reddito agrario € 50,41
Dal 05/10/2006 al 23/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 367 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.05 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,65
Dal 05/10/2006 al 23/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 368 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,67
Dal 05/10/2006 al 23/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 10 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.19.70 Reddito dominicale € 2,03 Reddito agrario € 2,54
Dal 05/10/2006 al 23/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 366 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,65
Dal 05/10/2006 al 29/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 275 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.11.20 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,45
Dal 05/10/2006 al 29/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.27.56 Reddito dominicale € 2,85 Reddito agrario € 3,56
Dal 23/05/2007 al 05/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 9, Sub. 1-2-3 Categoria X
Dal 05/06/2009 al 28/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 9, Sub. 4-5-6-7-8-9-10 Categoria X
Dal 28/02/2020 al 29/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 9, Sub. 4-6-7-9-11-12-13-14 Categoria X

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	9	7		A2	7	3		193,67 €	T-S1	

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE E ACCESSORI UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	9	12		A2	8	6		464,81 €	T	
	18	9	13		C6	6	72		37,19 €	T	

### **BENE N° 3 - RESIDENCE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	9	9		D8				3639,6 €	T-1	

### **BENE N° 4 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-1-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	9	14		F3					T-1-S1	

**BENE N° 5 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - LOCALE TECNICO) UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	9	11		B.C.N.C.					T	

**BENE N° 6 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	9	4		B.C.N.C.					T	
	18	9	6		B.C.N.C.					T	

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	11				Seminativo	4	27.56 mq				
18	275				Seminativo	4	11.20 mq				

**Corrispondenza catastale**

Dall'esame della documentazione prodotta è emerso che il pignoramento risulta effettuato sulla seguente proprietà immobiliare e precisamente:

- Con la formalità di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 21/06/2018 R.G. n°10231, R.P. n°7731, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Frosinone (FR); contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante per i diritti pari 1/1 della piena proprietà ricadente sugli immobili siti nel Comune di Pescosolido (FR) alla Via Morrone n°44 e distinti nel Catasto dei Fabbricati sul foglio 18 particella 9 Sub 7 - 8 - 9 - 10 ai piani interrato, terra e primo; nel Catasto Terreni sul foglio 18 particelle particelle 11 - 275.

Tali dati catastali riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione prodotta. Inoltre i dati catastali riportati nel pignoramento identificano correttamente il bene. Non sono avvenute modificazioni successive al pignoramento ad eccezione della rettifica dell'accatastamento con la quale è stata effettuata la riubicazione in mappa dell'intero complesso

immobiliare e l'accatastamento in ampliamento di due strutture non censite, oltre all'aggiornamento delle planimetrie catastali e nello specifico dei Sub 5 - 8 - 10, come si evince anche dalle visure attuali allegatae, acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone.

(per una migliore chiarezza vedi le visure catastali allegatae).

Dal sopralluogo effettuato è emersa la difformità e incompletezza delle planimetrie degli immobili di cui ai Sub 5 - 8 - 10 con lo stato attuale riscontrato. Pertanto a seguito di autorizzazione del G.E. il sottoscritto ha proceduto, viste le difformità delle planimetrie catastali visionate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone e quanto visionato in loco, alla correzione e redazione delle nuove planimetrie. Quindi è stato redatto il Tipo Mappale prot.FR0010205 del 17/02/2020 e la variazione catastale prot.FR0013445 del 28/02/2020.

(per una migliore chiarezza e visione vedasi elaborati catastali allegati).

## PARTI COMUNI

---

Il compendio immobiliare pignorato è inserito in un contesto complessivo dotato di parti comuni alle varie unità immobiliari che lo compongono, e che sono identificate in Catasto sul foglio 18 particella 9 Sub 4 - 6 - 11 ex sub 5 (Beni Comuni Non Censibili).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dagli accertamenti effettuati, dall'esame della documentazione acquisita e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Pescosolido (FR) allegato, per l'immobile pignorato, non è stata accertata l'esistenza di servitù, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Tutti gli immobili pignorati risultano liberi, ad eccezione del bene n°2 fabbricato e accessori con la relativa corte di pertinenza distinto in catasto sul foglio 18 particella 9 Sub 12 - 13 (ex Sub 8) al momento del sopralluogo risultava utilizzato come abitazione dall'amministratore dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pertanto occupato ed abitato dalla stessa. E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescosolido il certificato di residenza storico della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal quale risulta che la stessa non ha residenza nei fabbricati pignorati alla Via Morrone n°44, ma ha residenza in altro immobile nel Comune di Pescosolido alla Via Umberto I n°34.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1975 al 05/10/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/11/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	25/05/1977		6657
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	30/04/1976	1	7422
Dal 27/10/1979 al 28/08/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Roberto LABATE	27/10/1979	3062	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	19/11/1979		14040-14041-14042-14043-14044
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	09/11/1979	2357	
Dal 07/05/1998 al 05/10/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Roberto LABATE	07/05/1998	173039	24877
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	20/05/1998	8003-8004	6536-6537
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	13/05/1998	653	1V
Dal 28/08/2003 al 05/10/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Angelina LELLA	28/08/2003	23207	10806
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	05/09/2003	17441-17442-17443-17444	12773-12774-12775-12776
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sora	04/09/2003	1710	1V
Dal 05/10/2006 al 05/10/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valeria	05/10/2006	169272	9210



		Morghen			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	14/10/2006	24093	15562
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 3	12/10/2006	22386	1T
Dal 05/10/2006 al 29/02/2020	**** Omissis ****	<b>Atto Costitutivo - Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valeria Morghen	05/10/2006	169274	9211
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/10/2006	25112	16180
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Entrate Roma 3	20/10/2006	1830	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 19/05/2010  
Reg. gen. 10417 - Reg. part. 2071  
Quota: Proprietà 1/1  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.000.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 12/04/2018  
Reg. gen. 6115 - Reg. part. 838  
Quota: Proprietà 1/1  
Importo: € 507.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 506.230,21

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Frodinone il 21/06/2018  
Reg. gen. 10231 - Reg. part. 7731  
Quota: Proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla documentazione esaminata e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Pescosolido (FR) allegato, si evince che la proprietà immobiliare pignorata ricade:

- in area destinata dal P.R.G. vigente internamente alla zona Tp2 (Attività Agrosilvo-pastorale);
- nel vincolo Vincolo Idrogeologico Forestale, i soli beni al foglio 18 particella 9.

Per quanto su indicato si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescosolido ed allegato alla presente consulenza.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Da accertamenti effettuati presso il Comune di Pescosolido e dalla documentazione esaminata, a seguito di richiesta inoltrata all'Ufficio Urbanistica del Comune stesso, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che i fabbricati in Via Morrone n°44, di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sono stati costruiti a seguito di Concessione Edilizia e rilascio di diverse Concessioni Edilizie in Sanatoria.

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-S1**

---

Pertanto alla luce di quanto sopra, il Bene n°1 (Abitazione Custode) è stato costruito in assenza di Concessione edilizia ma che per lo stesso è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°04 del 08/08/2008 prot.n°2615 dal Comune di Pescosolido.

Dalle verifiche e accertamenti documentali effettuati presso il Comune di Pescosolido, emerge che attualmente per il fabbricato in questione risulta la conformità con lo stato dei luoghi.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Il sottoscritto Geom. Giancarlo MARANDOLA, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., per l'unità immobiliare dell'edificio in oggetto, determinando come classe di efficienza energetica: F (per i dettagli si rimanda all'allegato).

Si è giunti a questo risultato in base alle caratteristiche edilizie, alla tipologia dell'impianto di riscaldamento ove presente, alla tipologia degli infissi, ecc. dell'unità immobiliare dell'edificio in questione e rilevate nei sopralluoghi effettuati.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE E ACCESSORI UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

---

Pertanto alla luce di quanto sopra, il Bene n°2 composto da Fabbricato per civile abitazione e accessori Foglio 18 particella 9 Sub 12-13 (Ex Sub 8), risulta autorizzato con prima Concessione Edilizia n°09 del

05/05/1999, successiva Concessione edilizia in Sanatoria n°06 del 08/08/2008 (riguardante la Piscina / spogliatoio e garage / deposito) e Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi n°05 del 30/03/2004 - non ancora definita - riguardante il cambio di tipologia strutturale da cemento armato a legno lamellare del fabbricato per civile abitazione / Chalet; il tutto rilevato presso il Comune di Pescosolido.

Relativamente alla suddetta sanatoria, per il fabbricato in legno lamellare (Chalet), risulta presentata presso il Comune di Pescosolido (FR) domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi n°5 del 30/03/2004, per il cambiamento della tipologia strutturale del fabbricato su unico livello a piano terra da cemento armato a struttura in legno lamellare con modifica dei prospetti esterni. Da una attenta ricerca presso l'ufficio di competenza si è rilevato che la stessa risulta ancora non definita e incompleta della documentazione necessaria per il rilascio del conseguente Permesso di Costruire in sanatoria, ma sono stati assolti gli obblighi in merito al pagamento degli oneri concessori pari ad € 516,00 quale valore fisso stabilito dal L.R./2004 e indicato nella domanda di sanatoria sopra menzionata.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il sottoscritto Geom. Giancarlo MARANDOLA, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., per l'unità immobiliare dell'edificio in oggetto, determinando come classe di efficienza energetica: F (per i dettagli si rimanda all'allegato).

Si è giunti a questo risultato in base alle caratteristiche edilizie, alla tipologia dell'impianto di riscaldamento ove presente, alla tipologia degli infissi, ecc. dell'unità immobiliare dell'edificio in questione e rilevate nei sopralluoghi effettuati.

#### **BENE N° 3 - RESIDENCE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-1**

Pertanto alla luce di quanto sopra, il Bene n°3 composto da Fabbricato Turistico - ricettivo Foglio 18 particella 9 Sub 9, è stato autorizzato con prima Concessione Edilizia n°09 del 05/05/1999, e successiva Concessione edilizia in Sanatoria n°06 del 08/08/2008 - Prot.n°2617; il tutto rilevato presso il Comune di Pescosolido.

Attualmente per il fabbricato in questione non risulta la totale conformità con lo stato dei luoghi, in quanto si evidenziano divergenze in merito alle destinazioni d'uso, essendo gli elaborati grafici della sanatoria privi dell'indicazione delle specifiche destinazioni. Pertanto risulta necessario effettuare il cambio di destinazione d'uso dei locali ai piani terra e primo, al fine di uniformare le destinazioni ivi esistenti del fabbricato alle finalità di attività turistico - ricettivo, e quindi come da calcolo eseguito dal responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Pescosolido (FR), si è stabilita una cifra tra oneri concessori e diritti di segreteria pari ad € 4.000,00 circa.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il sottoscritto Geom. Giancarlo MARANDOLA, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., per l'unità immobiliare dell'edificio in oggetto, determinando come classe di efficienza energetica: B (per i dettagli si rimanda all'allegato).

Si è giunti a questo risultato in base alle caratteristiche edilizie, alla tipologia dell'impianto di riscaldamento ove presente, alla tipologia degli infissi, ecc. dell'unità immobiliare dell'edificio in questione e rilevate nei sopralluoghi effettuati.

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T-1-S1**

Pertanto alla luce di quanto sopra, il Bene n°4 composto da Fabbricato in corso di costruzione adibito ad uso non residenziale (centro con finalità sociali di assistenza e cura), Foglio 18 particella 9 Sub 14 (ex Sub 10) è stato autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n°07 del 08/08/2008 - Prot.n°2616; il tutto rilevato presso il Comune di Pescosolido.

Attualmente per il fabbricato in questione non risulta la totale conformità con lo stato dei luoghi, in quanto si evidenzia la difformità in ampliamento riguardante la costruzione dei locali tecnici realizzati su due livelli tra il piano interrato e terra, edificati sulla parte retrostante il fabbricato e in aderenza allo stesso. Pertanto risulta necessario effettuare la sanatoria dei suddetti locali tecnici, e quindi come da calcolo eseguito dal responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Pescosolido (FR), si è stabilita una cifra tra oneri concessori e diritti di segreteria pari ad € 1.000,00 circa.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il sottoscritto Geom. Giancarlo MARANDOLA, precisa che risulta esclusa dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'unità immobiliare dell'edificio in oggetto, essendo la stessa un fabbricato in costruzione / rustico, cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

#### **BENE N° 5 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE - LOCALE TECNICO) UBICATO A PESCOSOLIDO (FR) - VIA MORRONE N°44, PIANO T**

---

Pertanto alla luce di quanto sopra, il Bene n°5 composto da fabbricato ad uso non residenziale con corte comune e censito in Catasto come (B.C.N.C.) sul Foglio 18 particella 9 Sub 11, è stato realizzato senza autorizzazione e quindi da regolarizzare mediante sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. n°380/2001 e 40 comma sesto della L. 47/1985; il tutto rilevato presso il Comune di Pescosolido.

Il fabbricato / locale tecnico / deposito al piano terra in questione è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia, pertanto risulta necessario effettuare la sanatoria del suddetto locale tecnico / deposito, e quindi come da calcolo eseguito dal responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Pescosolido (FR), si è stabilita una cifra tra oneri concessori e diritti di segreteria pari ad € 1.000,00 circa.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il sottoscritto Geom. Giancarlo MARANDOLA, precisa che risulta esclusa dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'unità immobiliare dell'edificio in oggetto, essendo la stessa un fabbricato adibito a locale tecnico / deposito il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Poiché lo scopo della presente stima è quello della ricerca del più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare sopra descritta, si ritiene opportuno procedere ad una stima comparativa confrontando i beni con altri immobili simili, usando come parametro di confronto la superficie. Ci si propone, in altre parole, di determinare quel valore che avrebbe oggi la maggiore probabilità di verificarsi in una comune contrattazione di compravendita. Dalle indagini di mercato esperite in loco e riferite ad immobili similari, sentiti ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari competenti (Agenzia del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, ecc.), e tenuto conto:

- della tipologia e dell'ubicazione dei fabbricati, corti e terreni;
- della zona in cui essi sorgono;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura.

è risultato che può verosimilmente attribuirsi un valore medio di:

- Bene n°1 € 650,00 (seicentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie lorda;
- Bene n°2 € 900,00 (novecentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie lorda;
- Bene n°3 € 750,00 (settecentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie lorda;
- Bene n°4 € 400,00 (quattrocento/00) al metro quadrato di superficie lorda;
- Bene n°5 € 350,00 (quattrocento/00) al metro quadrato di superficie lorda;
- Bene n°6 € 15,00 (quindici/00) al metro quadrato di superficie lorda;
- Bene n°7 € 15,00 (quindici/00) al metro quadrato di superficie lorda;

Tanto premesso, si è quindi provveduto alla stima dell'immobile attribuendo il prezzo unitario come sopra individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-S1	115,44 mq	650,00 €/mq	€ 75.036,00	100,00%	€ 75.036,00
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile e accessori Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T	279,82 mq	900,00 €/mq	€ 251.838,00	100,00%	€ 251.838,00
<b>Bene N° 3</b> - Residence Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-1	576,10 mq	750,00 €/mq	€ 432.075,00	100,00%	€ 432.075,00
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato in corso di costruzione Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-1-S1	1000,60 mq	400,00 €/mq	€ 400.240,00	100,00%	€ 400.240,00
<b>Bene N° 5</b> - B.C.N.C. (Corte - locale Tecnico) Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T	211,68 mq	350,00 €/mq	€ 74.088,00	100,00%	€ 74.088,00
<b>Bene N° 6</b> - B.C.N.C. (Corte) Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T	16631,00 mq	15,00 €/mq	€ 249.465,00	100,00%	€ 249.465,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T	3876,00 mq	15,00 €/mq	€ 58.140,00	100,00%	€ 58.140,00
Valore di stima:					€ 1.540.882,00

**Valore finale di stima:**

Tenendo presente il valore di mercato di € 1.540.882,00 attribuito, da tale valore deve essere scomputata la spesa relativa ai costi da corrispondere al Comune di Pescosolido (FR) per sanare gli

abusi riscontrati sugli immobili, che come suddetto tale somma può indicativamente essere stimata complessivamente in € 6.000,00 circa.

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Alla luce di tutto quanto su esposto e determinato, e del valore di mercato attribuito alla piena proprietà del Complesso Immobiliare oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Pescosolido (FR) in Via Morrone n°44, si ottiene un valore finale di stima:

- € 1.534.882,00 si arrotonda a **€ 1.535.000,00 (unmilione cinquecentotrentacinquemila/00)**.

Da quanto esposto in precedenza, si desume che la proprietà immobiliare pignorata non può essere venduta in più lotti, in quanto i fabbricati eseguiti, pur essendo composti da più unità immobiliari, risultano complementari tra di loro in funzione della loro destinazione d'uso complessiva Turistico - Ricettiva, oltre alle caratteristiche, morfologia e composizione che di fatto materializzano un'unica proprietà immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-S1  
Nel dettaglio la prima unità immobiliare adibita a residenza del custode è composta da un piano interrato con un unico ambiente adibito a garage, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e per una superficie non residenziale lorda di 39,36 mq circa; mentre al piano terra con ingresso, cucina, camera da letto, bagno e balcone, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e per una superficie residenziale lorda di mq 39,36 circa e una superficie del balcone di 3,54 mq circa; e relativa Corte esclusiva di mq 2.225,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e con copertura a due falde a pendenza costante con relativa coibentazione. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato e tinteggiato in tutte le sue parti, mentre internamente il piano interrato si presentava allo stato rustico con pavimentazione in piastrelle di cotto, mentre il piano terra era completamente ultimato in tutte le sue parti, con materiali di discreta qualità (vedasi documentazione fotografica allegata). Nella fattispecie a piano terra, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi in alluminio senza persiane esterne, sulla parte frontale dell'ingresso con portone in alluminio, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli impianti tecnologici risultano tutti realizzati sottotraccia con l'impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia murale esterna allacciato al bombolone a GPL a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di pignoramento. Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri. Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:  
Superficie Residenziale           mq   39,36  
Superficie non Residenziale       mq   39,36  
Balcone                               mq   3,54  
Corte esclusiva                       mq 2.225,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 9, Sub. 7, Categoria A2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile e accessori ubicato a Pescosolido (FR)- Via Morrone n°44, piano T  
Nel dettaglio le unità immobiliari adibite ad uso residenziale, locale garage-deposito e locale spogliatoio con piscina, facenti parte dell'attività turistico ricettivo sono composti per quanto riguarda lo "chalet" da un unico piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera da letto e n°2 terrazzi, avente un'altezza utile interna pari a circa mt 2,70 ed una superficie lorda di mq 119,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con fondazioni rialzate in cemento armato e struttura portante in legno lamellare a vista sia esternamente che internamente, con tamponature in laterizio e con copertura a falde a pendenza costante con relativa coibentazione. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato e in parte con rifiniture in pietra, e nella fattispecie le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi e portoni esterni in legno, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in parquet, gli impianti tecnologici risultano tutti realizzati sottotraccia con l'impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia centralizzata servita da unico bombolone a GPL a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di pignoramento. Il locale garage con relativo deposito a piano terra, hanno un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) ed una superficie lorda di mq 95,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio e con copertura piana e parte con unica falda. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato in tutte le sue parti con rivestimento delle facciate in pietra, e nella fattispecie le pareti interne sono intonacate, sono presenti infissi e serramenti in ferro ed i pavimenti sono realizzati con battuto in cemento, e gli impianto elettrici risultano tutti realizzati sottotraccia. Il locale adibito a spogliatoio su unico livello a piano terra con relativa piscina, avente un'altezza utile interna di mt 2,55 circa (vedasi planimetria), ha una superficie lorda di mq 44,21 circa, mentre la piscina una superficie lorda di mq 50,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio con copertura piana a terrazzo, mentre la piscina è stata realizzata con struttura in cemento armato e rivestita con telo in PVC con sovrastante struttura metallica e vetro a binari scorrevole. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato in tutte le sue parti, e nella fattispecie le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con rivestimento delle pareti con mattonelle in ceramica, sono presenti infissi e portoni in alluminio, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli impianti tecnologici risultano tutti realizzati sottotraccia con l'impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia centralizzata servita da unico bombolone a GPL a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di pignoramento. Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri. Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie Residenziale	mq	119,00
Superficie non residenziale	mq	139,21
Terrazzi	mq	41,67
Piscina	mq	50,00
Corte esclusiva	mq	1.411,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 9, Sub. 12, Categoria A2

• **Bene N° 3** - Residence ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-1

Nel dettaglio l'unità immobiliare adibita ad attività turistico ricettivo è composto da un piano terra con ingresso, studio, n°3 bagni, biblioteca, atrio, cucina n°3 camere da letto con bagno, ascensore, cantina e centrale termica, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e per una superficie lorda di mq 345,00 circa, e da un piano primo con vano scala, balcone, terrazzo, ampio salone, disimpegno, ascensore comunicante con il piano terra e n°2 bagni avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e per una superficie lorda di mq 180,00 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e con copertura a due falde a pendenza costante con relativa coibentazione. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato in tutte le sue parti e in parte con rifiniture in pietra, e nella fattispecie le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi e portoni esterni in legno ed in alluminio, le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli impianti tecnologici risultano tutti realizzati sottotraccia con l'impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia centralizzata servita da unico bombolone a GPL a servizio delle unità immobiliari facenti parte del complesso oggetto di pignoramento. Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri. Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie turistico-ricettivo	mq	499,00
Superficie non residenziale	mq	22,00
Terrazzo	mq	87,00
Balcone	mq	4,00
Corte esclusiva	mq	1.840,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 9, Sub. 9, Categoria D8

• **Bene N° 4** - Fabbricato in corso di costruzione ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T-1-S1

Nel dettaglio l'unità immobiliare in corso di costruzione adibita ad uso non residenziale (centro con finalità sociali di assistenza e cura), è composto da un piano interrato, terra e primo, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) ed attualmente risulta allo stato rustico per una superficie non residenziale lorda ai piani interrato, terra e primo di mq 931,35 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e con copertura a falde a pendenza costante. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente completamente intonacato in tutte le sue parti, mentre internamente i piani si presentavano anch'essi intonacati in tutte le loro parti, con materiali di discreta qualità (vedasi documentazione fotografica allegata). Nella fattispecie essendo un fabbricato non ultimato, sono presenti solo i controtelai in ferro con le relative soglie su porte e finestre dell'intera struttura, quindi privo delle ulteriori rifiniture interne riguardanti i pavimenti, infissi, porte interne, tinteggiatura, rifiniture esterne e impianti. Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri. Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie non residenziale	mq	931,35
-----------------------------	----	--------



Terrazzi mq 65,00  
Corte esclusiva mq 1.487,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 9, Sub. 14, Categoria F3

- **Bene N° 5** - Bene Comune non Censibile (Corte – locale Tecnico) ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T

Nel dettaglio l'unità immobiliare adibita a locale tecnico per gruppo elettrogeno / deposito, a servizio di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento con annessa corte comune, è composta da un unico piano terra, avente un'altezza utile interna variabile (vedasi planimetria) e una superficie non residenziale lorda di mq 28,71 circa. L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura e con copertura a due falde a pendenza costante con relativa struttura in legno lamellare, listelli in legno e tegole. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente ed internamente completamente intonacato in tutte le sue parti, con materiali di discreta qualità (vedasi documentazione fotografica allegata). Nella fattispecie le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi e porte in metallo, i pavimenti sono con battuto in cls e l'impianto elettrico risulta realizzato con canaline esterne. Lo stesso locale tecnico / deposito con circostante corte comune è censito in Catasto come Bene Comune non Censibile ai Sub 6-7-9-12-13. Il suddetto immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione, con affaccio sugli altri beni pignorati. Detta corte comune è utilizzata parte come prato e parte come piazzale di manovra e strada di ingresso mediante battuto in cls e pavimentazione in pietra, il tutto per una superficie di 4.265 mq circa. Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per il calcolo delle consistenze per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate e computate al lordo dei muri. Le destinazioni d'uso specifiche e le relative consistenze, desunte da misurazioni dirette, possono così sintetizzarsi:

Superficie non residenziale mq 28,71  
Corte B.C.N.C. mq 4.265,00

Nel caso specifico non si rilevano a servizio del fabbricato elementi specifici che siano suscettibili di autonoma valutazione per la determinazione complessiva del valore di mercato dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 9, Sub. 11, Categoria B.C.N.C.

- **Bene N° 6** - Bene Comune non Censibile (Corte) ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T

Nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come rilevato dall'atto di pignoramento immobiliare, sono costituite da corti comuni censite al Catasto Fabbricati come Sub 4 (B.C.N.C.) ai sub 6-7-9-11-12-13-14 e Sub 6 (B.C.N.C.) ai sub 9-12-13, alla Via Morrone n°44, Strada Comunale poco distante dal centro urbano cittadino. I suddetti lotti di terreno al momento del sopralluogo si presentavano in discreto stato di manutenzione e conservazione, con affaccio sugli altri beni pignorati e confinanti. Detta corte comune è utilizzata parte come prato e parte come piazzale di manovra e strada di ingresso mediante battuto in cls e pavimentazione in pietra, il tutto per una superficie di 16.631,00 mq circa. Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate mediante le visure catastali e possono così sintetizzarsi:

Corti B.C.N.C. mq 16.631,00

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 18, Part. 9, Sub. 4, Categoria B.C.N.C.

- Fg. 18, Part. 9, Sub. 6, Categoria B.C.N.C.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pescosolido (FR) - Via Morrone n°44, piano T  
 Nel dettaglio gli immobili oggetto di esecuzione, come rilevato dall'atto di pignoramento immobiliare, è costituito da un appezzamento di terreno, composto da due particelle catastali, alla Via Morrone, strada Comunale poco distante dal centro urbano cittadino. Il suddetto terreno al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione, con affaccio sui beni pignorati e confinanti. Detto appezzamento di terreno è utilizzato parte come prato e parte come strada di ingresso agli immobili pignorati, mediante battuto in cls e pavimentazione in pietra, il tutto per una superficie di 3.876,00 mq circa. Dai rilievi eseguiti in sito e dalle planimetrie catastali, sono stati desunti tutti gli elementi analitici necessari per la successiva determinazione del valore del bene. Le superfici sono state individuate mediante le visure catastali e possono così sintetizzarsi:  
 Terreno mq 3.876,00.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 11, Qualità Seminativo  
 - Fg. 18, Part. 275, Qualità Seminativo
- ❖ Il Complesso Immobiliare viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima complessivo dei beni: € 1.535.000,00

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.

Cervaro, li 02/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Geom. Marandola Giancarlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Visura e estratto di mappa catastale dell'immobile
- ✓ N° 3 - Elaborati in rettifica dell'accatastamento dell'immobile
- ✓ N° 4 - Visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 5 - Atti di provenienza
- ✓ N° 6 - Copia delle concessioni edilizie / autorizzazioni
- ✓ N° 7 - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Certificati dell'ufficio anagrafe del Comune di Pescosolido
- ✓ N°10 - Attestati di Prestazione Energetica (per n°3 unità immobiliari)
- ✓ N°11 - ricevuta P.E.C. di avvenuta consegna dell'elaborato peritale al creditore procedente e custode.