

TRIBUNALE DI CASSINO

Ill. mo Giudice Dott.ssa

Maria Rosaria CIUFFI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 33/2019 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED]
(creditore procedente)

CONTRO

[REDACTED]
(debitore esecutato)

PROSSIMA UDIENZA: [REDACTED]

Il C.T.U.
Dott. Ing. Andrea FRAIOLI



STUDIO D'INGEGNERIA

Dott. Ing. Andrea FRAIOLI - Via Villafelice n° 6, 03030 – COLFELICE (FR)

Cell. 349/4223493 – e.mail: ing.fraioli@gmail.com – pec: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fraioli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	6
Confini	7
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	12

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	25
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	28
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	33
Stima / Formazione lotti	33
Riserve e particolarità da segnalare.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2019 del R.G.E.....	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 394.100,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	39

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc 39

INCARICO

All'udienza del 13/12/2019, il sottoscritto Ing. Fraioli Andrea, con studio in Via Villafelice, 6 - 03030 - Colfelice (FR), email ing.fraioli@gmail.com, PEC ing.fraioli@pec.ording.roma.it, Tel. 349 4223493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Fabbricato a schiera per villini in corso di costruzione, che si sviluppa su due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano seminterrato.

Il fabbricato è composto da n. 3 alloggi.

L'area dove sorge il fabbricato è contraddistinta sul P.R.G. Comunale in zona B2 (ristrutturazione e completamento).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato l'accatastamento con l'introduzione in mappa del fabbricato come "in corso di costruzione" e il nuovo mappale catastale è: part. 1912 Foglio 10 Cat. F3

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Terreni confinanti con il bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

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

- 

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

- 

Trattasi di Società S.R.L.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

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

- 

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

- 

Trattasi di Società S.R.L.

CONFINI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

L'immobile confina a sud con altra unità immobiliare intestata alla stessa ditta, a est con strada comunale Via Colle Penne, a nord e ad ovest con terreni di altra proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

I terreni confinano a sud, nord e ovest con altri immobili intestati alla stessa ditta, a est con strada comunale Via Colle Penne.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUP. NON RESIDENZIALE - VILLINI - P. ST1	241,73 mq	277,63 mq	0,25	69,41 mq	2,80 m	SEMINTERRATO
SUP. RESIDENZIALE - VILLINI - P. ST1	12,64 mq	14,80 mq	1,00	14,80 mq	2,80 m	SEMINTERRATO
SUP. NON RESIDENZIALE - VILLINI - P. RIALZATO - BALCONI	104,37 mq	109,10 mq	0,25	27,27 mq	0,00 m	RIALZATO
SUP. NON RESIDENZIALE - VILLINI - P. RIALZATO - PORTICO	65,91 mq	65,91 mq	0,50	32,95 mq	2,80 m	RIALZATO

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

SUP. RESIDENZIALE - VILLINI - P. RIALZATO	122,44 mq	146,45 mq	1,00	146,45 mq	2,80 m	RIALZATO
SUP. NON RESIDENZIALE - VILLINI - P. 1 - BALCONI	102,23 mq	110,00 mq	0,25	27,50 mq	0,00 m	PRIMO
SUP. RESIDENZIALE - VILLINI - P. 1	131,66 mq	158,25 mq	1,00	158,25 mq	2,80 m	PRIMO
SUP. NON RESIDENZIALE - VILLINI - SOTTOTETTO	159,11 mq	185,26 mq	0,25	46,31 mq	2,20 m	SOTTOTETTO
TERRENO ESCLUSIVO DEI VILLINI DA ADIBIRE A GIARDINO	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	
TERRENO COMUNE AI VILLINI	1418,00 mq	1418,00 mq	0,02	28,36 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				562,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				562,10 mq		

Per il calcolo delle superfici si è considerato l'intero compendio in quanto l'immobile è in corso di costruzione.

Queste ultime sono state calcolate a piano.

L'altezza media del piano sottotetto è di circa 2.20 m.

Il terreno circostante al fabbricato, risultante in catasto alla stessa particella come corte, è stato calcolato facendo una doppia categorizzazione, e precisamente:

- Terreno ad uso esclusivo dei singoli villini pari a 60 mq (20mq + 20mq + 20mq);
- Terreno comune ai 3 villini da utilizzare per le opere comuni pertinenziali (rampe di discesa per il piano

seminterrato, vialetti, strada di accesso principale ecc).

Al piano seminterrato sono stati aggiunti dei bagni alla superficie residenziale globale anche se questi sono stati realizzati in difformità al progetto iniziale approvato.

L'immobile è situato in zona residenziale del Comune di Broccostella (FR).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile part. 1732	481,00 mq	481,00 mq	1,00	481,00 mq	0,00 m	

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

Terreno edificabile part. 1733	152,00 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile part. 1734	47,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				680,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				680,00 mq		

I terreni in oggetto rientrano nel PRG come edificabili ma la volumetria edificabile disponibile è stata saturata dal bene n.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/03/2021		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1912 Categoria F3 Piano T-S1-1-2 Graffato si

COSTITUZIONE del 16/03/2021 protocollo n. FR0017096 in atti dal 17/03/2021 COSTITUZIONE (n. 316.1/2021)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1999 al 29/05/1999		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1565 Qualità Vigneto
Dal 29/05/1999 al 25/03/2001		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1565 Qualità Vigneto
Dal 25/03/2001 al 28/03/2003		Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1565 Qualità Vigneto

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

Dal 28/03/2003 al 07/02/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1565 Qualità Vigneto
Dal 07/02/2004 al 24/06/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1565 Qualità Vigneto
Dal 24/06/2005 al 01/05/2021	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1734 Qualità Vigneto
Dal 24/06/2005 al 01/05/2021	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1733 Qualità Vigneto
Dal 24/06/2005 al 01/05/2021	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1732 Qualità Vigneto

- Le singole particelle derivano da p.lla 1565 fg.10 FRAZIONAMENTO del 24/06/2005 protocollo n.FR0097500 in atti dal 24/06/2005 (n.97500.1/2005).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1912			F3					T-S1-1-2	si

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, durante il quale si è eseguito il rilievo, si è riscontrato che il fabbricato non era riportato negli archivi catastali. Per questo motivo, il sottoscritto CTU ha effettuato l'introduzione in mappa con il censimento

Studio d’Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

dell'immobile categorizzandolo come F3 (in corso di costruzione).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

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
10	1732				Vigneto		04 81 mq	3,85 €	2,61 €	
10	1733				Vigneto		01 52 mq	1,22 €	0,82 €	
10	1734				Vigneto		00 47 mq	0,38 €	0,25 €	

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° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

L'immobile risulta ad oggi libero; non risultano contratti di locazione in essere essendo il fabbricato in corso di costruzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

I terreni risultano ad oggi liberi; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

L'immobile risulta in corso di costruzione. Si notano degli ammaloramenti dovuti alle intemperie sulle pareti esterne. L'assenza del manto di copertura e la mancanza delle grondaie causano infiltrazioni alla struttura provocando un ammaloramento progressivo degli intonaci e delle tamponature oltre che un possibile deterioramento del telaio in cemento armato, dovuto alla corrosione del ferro.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

I terreni sono in buono stato conservativo. Necessitano di manutenzione periodica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

L'immobile al suo completamento risulterà composto da n. 3 villini a schiera indipendenti; Il singolo villino si sviluppa su 4 livelli e precisamente:

- piano seminterrato
- piano rialzato con portico
- piano primo con terrazzo
- piano sottotetto non abitabile

I piani saranno messi in comunicazione da una scala interna esclusiva per ogni villino ad oggi non realizzata.

Esternamente è inclusa la corte di terreno comune ai 3 villini su cui verranno realizzate le opere pertinenziali ad oggi non presenti (rampa di discesa ai seminterrati, strada di accesso all'immobile, vialetti pedonali, parcheggi esterni ecc).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

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

Ad oggi il bene risulta essere compreso nel vincolo della Tav. B del PTPR della Regione Lazio (come da allegato grafico) e precisamente:

CAPO III

(modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

art. 35

(protezione dei corsi delle acque pubbliche)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed

impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli

argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua sono costituiti da quelli iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate nelle tavole

B del PTPR .

3. Il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto è costituito dalle mappe catastali;

qualora le suddette mappe non risultino corrispondenti allo stato dei luoghi si fa ricorso alla carta tecnica regionale o a rilievi aerofotogrammetrici in scala non inferiore a 1:5.000.

Con la DGR n 211 del 22.02.2002 è stata effettuata la ricognizione e la graficizzazione ai sensi dell'art. 22

comma 1 lett. b) della LR 24/98 dei corsi d'acqua l'atto pubblicato sul BURL n.18 del 29.6.2002 su cinque

Supplementi Ordinari per ciascuna provincia, integrata dalla DGR n. 861 del 28.06.2002 e successivamente

modificata e precisata con DGR n. 452 del 01.04.2005, al riguardo il PTPR rappresenta l'insieme dei provvedimenti

precedenti inserendo le modifiche successive.

4. Sono altresì rappresentate nella Tavola B, senza la fascia di rispetto, i corsi d'acqua che la Regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto irrilevanti ai fini paesaggistici entro il 27.04.2006 data di pubblicazione

del Decreto Legislativo 24.03.2006 n. 157.

5. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti

a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui

all'articolo 7 della legge 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

di entrata in vigore della legge regionale 24/98. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo di cui all'articolo 3 della LR 24/98.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere integre e inedificate si riduce a metri 50.

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.

8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

9. Nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 17 gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

10. L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

11. Per le zone E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968 l'indice attribuito è:

- b) per le zone sottoposte esclusivamente al vincolo di cui all'articolo 142 lettera c) del Codice, quello previsto, per la zona agricola interessata, dallo strumento urbanistico vigente;
- c) per gli immobili e le aree sottoposte al vincolo ai sensi dell'articolo 134 del Codice con provvedimento dell'amministrazione competente, quello contenuto nella disciplina di tutela e di uso del paesaggio individuato dal PTPR sistemi ed ambiti di paesaggio - tavole A per la corrispondente porzione di territorio ove espresso o, in carenza, quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona agricola interessata.

12 Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI - Via Villafelice, 6 - 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 - E_mail: ing.fraioli@gmail.com - PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

o le varianti a quelli vigenti possono prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione

dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo

competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;

b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;

c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

13 I progetti relativi alle infrastrutture o ai servizi di cui al comma 12 sono corredati del SIP di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.

14 Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche legittimamente realizzato o sanabile ai sensi delle leggi vigenti ed esterno alle aree urbanizzate

di cui al precedente comma 7, per i manufatti non vincolati ai sensi della parte prima del Codice ricadenti

in un lotto minimo di 10.000 mq, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non

superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc. Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto

minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura

pari a 20 mc.

15 Le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili e produttivi conformi

ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente, le opere connesse ad attività indispensabili ai

fini della eliminazione di situazioni insalubri e di pericolo per la sanità pubblica nonché le opere strettamente

necessarie per la utilizzazione produttiva delle acque sono consentite, previo nulla osta rilasciato

dagli organi competenti. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano

eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso

al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare all'autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

16 Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei

corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale

esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati del SIP di cui agli articoli

53 e 54 delle presenti norme.

17 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria descritti nel decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993, n. 1474, da effettuarsi nei corsi d'acqua, purchè gli stessi non comportino

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

alterazioni

permanenti dello stato dei luoghi e non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, non sono soggetti all'autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del Codice, ma all'obbligo di comunicazione alle strutture regionali decentrate dell'assessorato competente in materia di opere, reti di servizi e mobilità ed

alla struttura regionale competente al rilascio dei provvedimenti autorizzatori di cui agli articoli 146 e 159

del Codice, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori. Le opere di ripristino dell'ufficiosità dei corsi

d'acqua, conseguenti a calamità naturali o dirette a prevenire situazioni di pericolo comprendenti anche la

rimozione di materiali litoidi dagli alvei, previste in appositi piani di intervento da sottoporre a nullaosta,

secondo competenza, delle autorità di bacino di rilievo nazionale, interregionale o regionale, nullaosta che

comprende le valutazioni preventive previste dall'articolo 5 della legge 5 gennaio 1994, n. 37, in quanto

rivolti alla rimessa in pristino di una situazione preesistente, costituiscono interventi di manutenzione che

non alterano lo stato dei luoghi, ai sensi dell'articolo 4, comma 10 bis della legge 31 dicembre 1996, n. 677.

18 Le opere di cui al comma 15 devono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica.

19 Nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione , nel paesaggio agricolo di continuità e per l'attuazione

di progetti di navigabilità dei corsi d'acqua sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 53, comma 1,

lettera b) delle presenti norme, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata

alle condizioni di cui al comma 12.

20 Nel paesaggio agrario di continuità e nel paesaggio agrario di valore, esclusivamente per le fasce di rispetto degli affluenti diretti dei corsi d'acqua, individuati con la sigla A nella tavola B, si applicano le

disposizioni di cui al comma 8 delle presenti norme .

21 Nei casi in cui si riscontri una errata individuazione dei corsi d'acqua effettuata dal PTPR, i Comuni trasmettono, con adeguata documentazione cartografica, la richiesta di rettifica alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che procede alla verifica ed all'adeguamento cartografico;

in attesa dell'adeguamento della cartografia e a seguito della comunicazione di rettifica da parte della Regione, ai fini del rilascio delle autorizzazioni e permessi di competenza, i comuni danno corso ai

relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme.

22 Nei casi in cui, ferma restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti

nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che

provvede all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni

e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme.

23 Per gli affluenti diretti dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi, individuati con la sigla A nella tavola B, che nelle mappe catastali sono rappresentati graficamente con una singola linea continua o tratteggiata,

quando si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di vincolo del corso d'acqua stesso nelle

cartografie del PTPR e l'irrilevanza paesaggistica ai sensi del punto 4 lett a) della DGR 452 del 1 aprile 2005 il Comune segnala il tratto che risulta irrilevante con adeguata documentazione cartografica alla struttura

regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede all'adeguamento cartografico;

in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma

4 delle presenti norme.

24 I corsi d'acqua di cui al presente articolo, in assenza di altri beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, ai sensi dell'articolo 143 comma 5 lettera a), costituiscono ambiti nei quali la realizzazione di

opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del

titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico

comunale adeguato ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'articolo 27.1 della l.r. 24/98, previa approvazione

del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 del Codice.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

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

Ad oggi il bene risulta essere compreso nel vincolo della Tav. B del PTPR della Regione Lazio (come da allegato grafico) e precisamente:

CAPO III

(modalità di tutela delle aree tutelate per legge)

art. 35

(protezione dei corsi delle acque pubbliche)

1. Ai sensi dell'articolo 142 co1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed

impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

degli

argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua sono costituiti da quelli iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate nelle tavole

B del PTPR .

3. Il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia di rispetto è costituito dalle mappe catastali;

qualora le suddette mappe non risultino corrispondenti allo stato dei luoghi si fa ricorso alla carta tecnica regionale o a rilievi aerofotogrammetrici in scala non inferiore a 1:5.000.

Con la DGR n 211 del 22.02.2002 è stata effettuata la ricognizione e la graficizzazione ai sensi dell'art. 22

comma 1 lett. b) della LR 24/98 dei corsi d'acqua l'atto pubblicato sul BURL n.18 del 29.6.2002 su cinque

Supplementi Ordinari per ciascuna provincia, integrata dalla DGR n. 861 del 28.06.2002 e successivamente

modificata e precisata con DGR n. 452 del 01.04.2005, al riguardo il PTPR rappresenta l'insieme dei provvedimenti

precedenti inserendo le modifiche successive.

4. Sono altresì rappresentate nella Tavola B, senza la fascia di rispetto, i corsi d'acqua che la Regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto irrilevanti ai fini paesaggistici entro il 27.04.2006 data di pubblicazione

del Decreto Legislativo 24.03.2006 n. 157.

5. In tutto il territorio regionale è fatto divieto di procedere all'intubamento dei corsi d'acqua sottoposti

a vincolo; è ammesso l'intubamento, per tratti non eccedenti i 20 metri e non ripetibile a distanze inferiori ai metri 300, di corsi d'acqua pur vincolati ma di rilevanza secondaria, previa autorizzazione di cui

all'articolo 7 della legge 1497/1939. Sono fatti salvi i tratti già intubati con regolare autorizzazione alla data

di entrata in vigore della legge regionale 24/98. I comuni individuano sulla carta tecnica regionale i suddetti

tratti intubati, specificando il nome ed il numero identificativo del corso d'acqua interessato e trasmettono la

documentazione alla Regione ai fini dell'aggiornamento del sistema informativo di cui all'articolo 3 della

LR 24/98.

6. I corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto debbono essere mantenuti integri e inedificati per una profondità di metri 150 per parte; nel caso di canali e collettori artificiali, la profondità delle fasce da mantenere

integre e inedificate si riduce a metri 50.

7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice , le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture

e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale

di cui all'articolo 60 delle presenti norme, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

abusivi
condonabili.

8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

9. Nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente,

fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 17 gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.

10. L'indice di edificabilità attribuito alle fasce di rispetto individuate ai sensi dei commi precedenti concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto insediativo o nello stesso

lotto di terreno, fermo restando l'obbligo di costruire al di fuori di esse.

11. Per le zone E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968 l'indice attribuito è:

- b) per le zone sottoposte esclusivamente al vincolo di cui all'articolo 142 lettera c) del Codice, quello previsto, per la zona agricola interessata, dallo strumento urbanistico vigente;
- c) per gli immobili e le aree sottoposte al vincolo ai sensi dell'articolo 134 del Codice con provvedimento

dell'amministrazione competente, quello contenuto nella disciplina di tutela e di uso del paesaggio individuato dal PTPR sistemi ed ambiti di paesaggio - tavole A per la corrispondente porzione di territorio

ove espresso o, in carenza, quello previsto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona agricola interessata.

12 Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione

dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo

competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

13 I progetti relativi alle infrastrutture o ai servizi di cui al comma 12 sono corredati del SIP di cui agli articoli 53 e 54 delle presenti norme.

14 Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto delle acque pubbliche legittimamente realizzato o sanabile ai sensi delle leggi vigenti ed esterno alle aree urbanizzate

di cui al precedente comma 7, per i manufatti non vincolati ai sensi della parte prima del Codice ricadenti

in un lotto minimo di 10.000 mq, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari,

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI - Via Villafelice, 6 - 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 - E_mail: ing.fraioli@gmail.com - PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

non

superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc. Nei casi in cui non sussista il requisito del lotto

minimo di 10.000 mq è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura

pari a 20 mc.

15 Le opere idrauliche e di bonifica indispensabili per i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesistico, le opere relative allo scarico e alla depurazione delle acque reflue da insediamenti civili e produttivi conformi

ai limiti di accettabilità previsti dalla legislazione vigente, le opere connesse ad attività indispensabili ai

fini della eliminazione di situazioni insalubri e di pericolo per la sanità pubblica nonché le opere strettamente

necessarie per la utilizzazione produttiva delle acque sono consentite, previo nulla osta rilasciato

dagli organi competenti. Qualora, in presenza di eventi eccezionali o di rischi di esondazione, si debbano

eseguire opere di somma urgenza o di sistemazione idraulica, i soggetti esecutori sono tenuti a darne avviso

al momento dell'inizio delle opere e a dimostrare all'autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi o a presentare un progetto per la sistemazione delle aree.

16 Le opere e gli interventi relativi alle attrezzature portuali, alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete sono consentite, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, anche al fine dell'attraversamento dei

corsi d'acqua. Il tracciato dell'infrastruttura deve mantenere integro il corso d'acqua e la vegetazione ripariale

esistente, ovvero prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali dei luoghi. Tutte le opere e gli interventi devono essere corredati del SIP di cui agli articoli

53 e 54 delle presenti norme.

17 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria descritti nel decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993, n. 1474, da effettuarsi nei corsi d'acqua, purchè gli stessi non comportino alterazioni

permanenti dello stato dei luoghi e non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, non sono soggetti all'autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del Codice, ma all'obbligo di comunicazione alle strutture regionali decentrate dell'assessorato competente in materia di opere, reti di servizi e mobilità ed

alla struttura regionale competente al rilascio dei provvedimenti autorizzatori di cui agli articoli 146 e 159

del Codice, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori. Le opere di ripristino dell'ufficiosità dei corsi

d'acqua, conseguenti a calamità naturali o dirette a prevenire situazioni di pericolo comprendenti anche la

rimozione di materiali litoidi dagli alvei, previste in appositi piani di intervento da sottoporre a nullaosta,

secondo competenza, delle autorità di bacino di rilievo nazionale, interregionale o regionale, nullaosta che

comprende le valutazioni preventive previste dall'articolo 5 della legge 5 gennaio 1994, n. 37, in quanto

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

rivolti alla rimessa in pristino di una situazione preesistente, costituiscono interventi di manutenzione che non alterano lo stato dei luoghi, ai sensi dell'articolo 4, comma 10 bis della legge 31 dicembre 1996, n. 677.

18 Le opere di cui al comma 15 devono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica.

19 Nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione , nel paesaggio agricolo di continuità e per l'attuazione

di progetti di navigabilità dei corsi d'acqua sono consentite trasformazioni diverse da quelle di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 previa predisposizione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 53, comma 1,

lettera b) delle presenti norme, volto al recupero urbanistico. In tal caso ogni trasformazione è subordinata

alle condizioni di cui al comma 12.

20 Nel paesaggio agrario di continuità e nel paesaggio agrario di valore, esclusivamente per le fasce di rispetto degli affluenti diretti dei corsi d'acqua, individuati con la sigla A nella tavola B, si applicano le

disposizioni di cui al comma 8 delle presenti norme .

21 Nei casi in cui si riscontri una errata individuazione dei corsi d'acqua effettuata dal PTPR, i Comuni trasmettono, con adeguata documentazione cartografica, la richiesta di rettifica alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che procede alla verifica ed all'adeguamento cartografico;

in attesa dell'adeguamento della cartografia e a seguito della comunicazione di rettifica da parte della Regione, ai fini del rilascio delle autorizzazioni e permessi di competenza, i comuni danno corso ai

relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme.

22 Nei casi in cui, ferma restando l'esatta individuazione del corso d'acqua, si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di pubblicità del corso d'acqua stesso nelle cartografie del PTPR e quelli descritti

nelle G.U. relative agli elenchi delle acque pubbliche o risultanti dalle mappe catastali per inesistenza del tratto, i Comuni accertano le fattispecie di cui al presente comma per i suddetti tratti e segnalano le discordanze rilevate alla struttura regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che

provvede all'adeguamento cartografico; in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni

e dei permessi di competenza i comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma 4 delle presenti norme.

23 Per gli affluenti diretti dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi, individuati con la sigla A nella tavola B, che nelle mappe catastali sono rappresentati graficamente con una singola linea continua o tratteggiata,

quando si riscontrino discordanze tra la graficizzazione dei limiti di vincolo del corso d'acqua stesso nelle

cartografie del PTPR e l'irrilevanza paesaggistica ai sensi del punto 4 lett a) della DGR 452 del 1 aprile 2005 il Comune segnala il tratto che risulta irrilevante con adeguata documentazione cartografica alla struttura

regionale competente in materia di Pianificazione paesaggistica che provvede all'adeguamento cartografico;

in attesa dell'adeguamento della cartografia, ai fini delle autorizzazioni e dei permessi di competenza i

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

comuni danno corso ai relativi procedimenti in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 15 comma

4 delle presenti norme.

24 I corsi d'acqua di cui al presente articolo, in assenza di altri beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, ai sensi dell'articolo 143 comma 5 lettera a), costituiscono ambiti nei quali la realizzazione di

opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del

titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico

comunale adeguato ai sensi dell'articolo 145 del Codice e dell'articolo 27.1 della l.r. 24/98, previa approvazione

del PTPR con l'intesa di cui all'articolo 143 del Codice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

L'immobile pignorato si presenta in sufficiente stato conservativo.

La struttura portante è di tipo intelaiata in c.a. di forma rettangolare con due piani fuori terra, un piano non abitabile sottotetto ed un piano seminterrato; è presente un porticato.

L'edificio è in corso di costruzione e comprende tre villini a schiera affiancati per civile abitazione.

L'altezza netta dei locali è 2.8m per il piano S.T, rialzato e primo mentre l'altezza media è di circa 2.20 m per il piano sottotetto.

Le fondazioni, come si evince dal progetto, sono a trave rovescia e sono presenti delle pareti in c.a intorno alla struttura.

I solai sono in cemento armato e laterizio con pignatte e travetti prefabbricati in laterizio tralicciati in ferro;

La copertura è con due doppie falde intersecate e realizzata in cls, con solai inclinati delle stesse caratteristiche dei solai di piano. Risulta solo impermeabilizzata con guaina catramata.

La doppia falda sul prospetto principale ha una pendenza variabile.

Le tamponature sono realizzate in laterizio termoisolante di spessore 30cm e rivestimento in intonaco di tipo civile.

Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni a sei fori posti in opera a coltello e intonacati.

Gli infissi e le porte non sono presenti; sono presenti solo i controtelai.

Gli impianti idrici, elettrici e termici sono presenti solo in parte, e devono essere ultimati.

E' presente un vano scala per ogni villino ma non è stata realizzata la scala di comunicazione dei vari piani.

I bagni hanno rifiniture parziali; è stata iniziata la loro predisposizione ma ci sono dei danneggiamenti degli arredo, forse dovuti ad atti di vandalismo.

La struttura è stata messa in sicurezza mediante la realizzazione di recinzione di cantiere perimetrale.

L'immobile sorge su una particella di terreno esclusiva di 1770 mq.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Terreni edificabili. La volumetria disponibile per l'edificazione è stata saturata per la costruzione del Bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

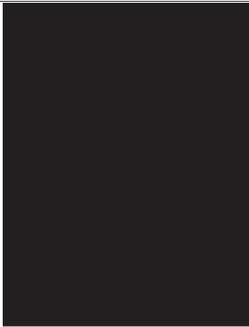
L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1999 al 29/05/1999		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/03/1999			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR Sede: SORA	25/05/1999	3967.1/1999		
Dal 29/05/1999 al 25/03/2001		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/1999 protocollo n. 00116978 Voltura in atti dal 14/06/2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LELLA A Sede: ALVITO	29/05/1999	18179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede: SORA - DONAZIONE (n. 11563.1/2001)	09/06/1999	908	
Dal 25/03/2001 al 28/03/2003		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/03/2001 protocollo n. 00127410			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2003 al 07/02/2004		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/2003 protocollo n. FR0185110			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SORA - SUCC. IN MORTE [REDACTED]	27/10/2003	53	338
Dal 07/02/2004		COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO Sede: SORA	07/02/2004	263815	38388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA (n. 3499.1/2004)			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

- Particella 1912 fg.10 deriva dalla p.lla 1731 fg. 10 Tipo mappale del 01/02/2021 protocollo n. FR0006050 in atti dal

01/02/2021 presentato il 01/02/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 6050.1/2021).

- Particella 1731 deriva da p.lla 1565 fg.10 FRAZIONAMENTO del 24/06/2005 protocollo n.FR0097500 in atti dal 24/06/2005 (n. 97500.1/2005).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1999 al 29/05/1999		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/03/1999			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede: SORA	25/05/1999	3967.1/1999	
Dal 29/05/1999 al 25/03/2001		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/1999 protocollo n. 00116978 Voltura in atti dal 14/06/2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LELLA A Sede: ALVITO	29/05/1999	18179	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede: SORA - DONAZIONE (n. 11563.1/2001)	09/06/1999	908	
Dal 25/03/2001 al 28/03/2003			DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/03/2001 protocollo n. 00127410		
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2001		
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2003 al 07/02/2004			DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/03/2003 protocollo n. FR0185110		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		SORA - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED]	27/10/2003	53	338
Dal 07/02/2004	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO Sede: SORA	07/02/2004	263815	38388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA (n. 3499.1/2004)			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

- Particella 1732 deriva da p.lla 1565 fg.10 FRAZIONAMENTO del 24/06/2005 protocollo n.FR0097500 in atti dal 24/06/2005 (n. 97500.1/2005).

- Particella 1733 deriva da p.lla 1565 fg.10 FRAZIONAMENTO del 24/06/2005 protocollo n.FR0097500 in atti dal 24/06/2005 (n. 97500.1/2005).

- Particella 1734 deriva da p.lla 1565 fg.10 FRAZIONAMENTO del 24/06/2005 protocollo n.FR0097500 in atti dal 24/06/2005 (n. 97500.1/2005).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo concesso
Iscritto a Sora il 09/03/2006
Reg. gen. 4830 - Reg. part. 872
Importo: € 1.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,45 %
Rogante: ROBERTO LABBATE
Data: 09/03/2006
N° repertorio: 299317
N° raccolta: 45289

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 26/07/2019
Reg. gen. 18788 - Reg. part. 14471
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 19/05/2020
Reg. gen. 7067 - Reg. part. 5260
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo concesso

Iscritto a Sora il 09/03/2006

Reg. gen. 4830 - Reg. part. 872

Importo: € 1.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 600.000,00

Percentuale interessi: 5,45 %

Rogante: ROBERTO LABBATE

Data: 09/03/2006

N° repertorio: 299317

N° raccolta: 45289

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 26/07/2019

Reg. gen. 18788 - Reg. part. 14471

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 19/05/2020

Reg. gen. 7067 - Reg. part. 5260

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

E' stata richiesta tutta la documentazione urbanistica dell'immobile al Comune di Broccostella (FR) il giorno 30/01/2020 prot. n. 498.

Da tale richiesta si evince che:

- Il Comune di Broccostella ha adottato il PRG con delibera consiliare n.119 del 29/08/1989 e successiva Variante delle

N.T.A. del PRG autorizzata dalla Regione Lazio adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 28/10/1998;

- che l'immobile in oggetto ricade, in base al vigente PRG, in zona B/2 (ristrutturazione e completamento);

- che è stato rilasciato l'Attestato Sismico dalla Regione Lazio - Assessorato LL.PP. Settore OO.LL.PP. di Frosinone in

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

data 03/09/2003, prot. n. 126253, pos.n. 1509/2003

- che è stata autorizzata l'edificazione dell'immobile con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 21 DEL 02/03/2004;
- che è stato richiesto un rinnovo del Permesso di Costruire in data 26/04/2007 dalla ditta proprietaria;
- che è stato rilasciato nuovo PERMESSO DI COSTRUIRE N.21 DEL 31/05/2007 avente come prescrizione l'inizio lavori entro un anno e il TERMINE degli stessi entro 3 anni dall'inizio lavori;
- che ad oggi tale Permesso di Costruire risulta scaduto;
- che l'immobile ad oggi ricade all'interno del vincolo "protezione dei corsi delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B
(art. 35 L.R. 38/99 e N.T.A. del P.T.P.R. adottato dalla G.R. con atto n.556 il 25/07/2007).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

E' stata richiesta tutta la documentazione urbanistica degli immobili al Comune di Broccostella (FR) il giorno 30/01/2020 prot. n. 498.

Da tale richiesta si evince che:

- che i terreni ricadono all'interno del PRG in zona B/2.
- che i terreni ad oggi ricadono all'interno del vincolo "protezione dei corsi delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B
(art. 35 L.R. 38/99 e N.T.A. del P.T.P.R. adottato dalla G.R. con atto n.556 il 25/07/2007).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

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

Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio (Catasto di Frosinone) mediante l'acquisizione di visura catastale relativa al fabbricato in oggetto, si evince che l'immobile pignorato non era presente negli archivi del catasto fabbricati e per questo motivo è stato effettuato l'accatastamento censendo l'immobile.

Non sono presenti cessioni a terzi riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Broccostella, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse 2 pratiche edilizie richieste e rilasciate.

- Autorizzazione Sismica pos. n. 1509/2003 prot.n. 126253 del 03/09/2003 rilasciata dalla Regione Lazio - Assessorato LL.PP. Settore OO.LL.PP. di Frosinone;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N 21 del 02/03/2004 rilasciato dal Comune di Broccostella (FR);
- PERMESSO DI COSTRUIRE N.21 del 31/05/2007 (rinnovo) rilasciato dal Comune di Broccostella (FR);

I lavori non risultano ad oggi ultimati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il progetto approvato con l'ultimo Permesso di Costruire, emergono alcune difformità sia urbanistiche che sismiche.

Non sono state realizzate le opere accessorie nella parte frontale al fabbricato come inizialmente era previsto nel progetto: rampe di accesso al seminterrato, muri di contenimento del terreno, riporto di terreno, strada di accesso, parcheggi.

PIANO SEMINTERRATO: Le tramezzature interne sono state realizzate in difformità al progetto autorizzato (come da tavola grafica allegata);

Sono stati realizzati dei volumi residenziali (bagni) non previsti in quanto tutto il piano doveva essere adibito a superficie NON residenziale (garage, cantina, centrale idrica).

E' stata aumentata la volumetria totale del piano tramite ampliamento nella parte sottostante il portico del piano rialzato (come da allegato grafico); la fondazione del portico non risulta essere a livello del piano rialzato ma a livello del piano seminterrato per creare volume. Questa difformità oltre che urbanistica è anche SISMICA.

Sono state realizzate delle aperture finestrate sul lato nord-ovest e il piano risulta interrato

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

solo su 2 lati.

PIANO RIALZATO: Le tramezzature interne sono state realizzate in difformità al progetto autorizzato (come da tavola grafica allegata);

La superficie e l'ingombro dei balconi è stata aumentata (come da tavole grafiche allegate); Questa difformità oltre che urbanistica è anche SISMICA.

PIANO PRIMO: Le tramezzature interne sono state realizzate in difformità al progetto autorizzato (come da tavola grafica allegata);

La superficie e l'ingombro dei balconi è stata aumentata (come da tavole grafiche allegate); Questa difformità oltre che urbanistica è anche SISMICA.

PIANO SOTTOTETTO: Le tramezzature interne sono state realizzate in difformità al progetto autorizzato (come da tavola grafica allegata);

La realizzazione degli impianti elettrici, idrici e termici è solo stata iniziata ed è da completare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

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

Trattasi di terreni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc
Fabbricato a schiera per villini in corso di costruzione, che si sviluppa su due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano seminterrato. Il fabbricato è composto da n. 3 alloggi. L'area dove sorge il fabbricato è contraddistinta sul P.R.G. Comunale in zona B2 (ristrutturazione e completamento).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1912, Categoria F3, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Dalle indagini di mercato esperite per immobili simili per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** - per l'immobile edificato in zona residenziale, considerato lo stato di conservazione, da un min. di €/mq. 600,00 ad un max. di €/mq. 800,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, nonché dalla pandemia in corso causata dal virus Covid-19, si ritiene quindi corretto **adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 700,00**, (per l'immobile) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile, nell'attuale stato conservativo, solamente a quella riferibile a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)

Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pertanto pari ad € 393.470,00 (trecentonovantatremilaquattrocentosettanta/00) arrotondabile ad € 393.500,00 (trecentonovantatremilacinquecento/00)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc
Terreni confinanti con il bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1732, Qualità Vigneto - Fg. 10, Part. 1733, Qualità Vigneto - Fg. 10, Part. 1734, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Dalle indagini di mercato esperite per terreni simili per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** - per i terreni situati in zona residenziale, considerato che ricadono all'interno del PRG in zona edificabile B/2 ma sono saturi in quanto il Bene 1 ha usufruito di tutta la volumetria edificabile disponibile, da un min. di €/mq. 15,00 ad un max. di €/mq. 25,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, nonché dalla pandemia in corso causata dal virus Covid-19, si ritiene quindi corretto **adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 20,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dei terreni, nell'attuale stato in cui si trovano, solamente a quella riferibile a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Il probabile valore di mercato del terreno è pertanto pari ad € 13.600,00 (tredicimilaseicento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	562,10 mq	700,00 €/mq	€ 393.470,00	100,00%	€ 393.470,00
Bene N° 2 - Terreno Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc	680,00 mq	20,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 407.070,00

Valore di stima: € 407.070,00; arrotondabile ad **€ 407.100,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese tecniche + oneri)	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione difformità sismica (Pratica Genio Civile + prove sui materiali)	5000,00	€
Svincolo PTPR (Relazione paesaggistica per vincolo PTPR)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 394.100,00

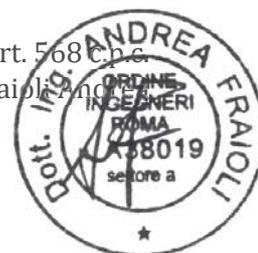
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Colfelice, li 02/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fraioli



Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto terreno
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 27 Altri allegati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc
Fabbricato a schiera per villini in corso di costruzione, che si sviluppa su due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano seminterrato. Il fabbricato è composto da n. 3 alloggi. L'area dove sorge il fabbricato è contraddistinta sul P.R.G. Comunale in zona B2 (ristrutturazione e completamento).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1912, Categoria F3, Graffato si;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stata richiesta tutta la documentazione urbanistica dell'immobile al Comune di Broccostella (FR) il giorno 30/01/2020 prot. n. 498. Da tale richiesta si evince che: - Il Comune di Broccostella ha adottato il PRG con delibera consiliare n.119 del 29/08/1989 e successiva Variante delle N.T.A. del PRG autorizzata dalla Regione Lazio adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 28/10/1998; - che l'immobile in oggetto ricade, in base al vigente PRG, in zona B/2 (ristrutturazione e completamento); - che è stato rilasciato l'Attestato Sismico dalla Regione Lazio - Assessorato LL.PP. Settore OO.LL.PP. di Frosinone in data 03/09/2003, prot. n. 126253, pos.n. 1509/2003 - che è stata autorizzata l'edificazione dell'immobile con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 21 DEL 02/03/2004; - che è stato richiesto un rinnovo del Permesso di Costruire in data 26/04/2007 dalla ditta proprietaria; - che è stato rilasciato nuovo PERMESSO DI COSTRUIRE N.21 DEL 31/05/2007 avente come prescrizione l'inizio lavori entro un anno e il TERMINE degli stessi entro 3 anni dall'inizio lavori; - che ad oggi tale Permesso di Costruire risulta scaduto; - che l'immobile ad oggi ricade all'interno del vincolo "protezione dei corsi delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B (art. 35 L.R. 38/99 e N.T.A. del P.T.P.R. adottato dalla G.R. con atto n.556 il 25/07/2007).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc
Terreni confinanti con il bene 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1732, Qualità Vigneto - Fg. 10, Part. 1733, Qualità Vigneto - Fg. 10, Part. 1734, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stata richiesta tutta la documentazione urbanistica degli immobili al Comune di Broccostella (FR) il giorno 30/01/2020 prot. n. 498. Da tale richiesta si evince che: - che i terreni ricadono all'interno del PRG in zona B/2. - che i terreni ad oggi ricadono all'interno del vincolo "protezione dei corsi delle acque pubbliche" del PTPR Tav. B (art. 35 L.R. 38/99 e N.T.A. del P.T.P.R. adottato dalla G.R. con atto n.556 il 25/07/2007).

Prezzo base d'asta: € 394.100,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 394.100,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1912, Categoria F3, Graffato si	Superficie	562,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in corso di costruzione. Si notano degli ammaloramenti dovuti alle intemperie sulle pareti esterne. L'assenza del manto di copertura e la mancanza delle grondaie causano infiltrazioni alla struttura provocando un ammaloramento progressivo degli intonaci e delle tamponature oltre che un possibile deterioramento del telaio in cemento armato, dovuto alla corrosione del ferro.		
Descrizione:	Fabbricato a schiera per villini in corso di costruzione, che si sviluppa su due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano seminterrato. Il fabbricato è composto da n. 3 alloggi. L'area dove sorge il fabbricato è contraddistinta sul P.R.G. Comunale in zona B2 (ristrutturazione e completamento).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Broccostella (FR) - Via Colle Penne snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1732, Qualità Vigneto - Fg. 10, Part. 1733, Qualità Vigneto - Fg. 10, Part. 1734, Qualità Vigneto	Superficie	680,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono in buono stato conservativo. Necessitano di manutenzione periodica.		
Descrizione:	Terreni confinanti con il bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo concesso
Iscritto a Sora il 09/03/2006
Reg. gen. 4830 - Reg. part. 872
Importo: € 1.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,45 %
Rogante: ROBERTO LABBATE
Data: 09/03/2006
N° repertorio: 299317
N° raccolta: 45289

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 26/07/2019
Reg. gen. 18788 - Reg. part. 14471
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 19/05/2020
Reg. gen. 7067 - Reg. part. 5260
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BROCCOSTELLA (FR) - VIA COLLE PENNE SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo concesso
Iscritto a Sora il 09/03/2006
Reg. gen. 4830 - Reg. part. 872
Importo: € 1.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Studio d'Ingegneria Ing. Andrea FRAIOLI – Via Villafelice, 6 – 03030 Colfelice (FR)
Cell. 3494223493 – E_mail: ing.fraioli@gmail.com – PEC: ing.fraioli@pec.ording.roma.it

Capitale: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,45 %
Rogante: ROBERTO LABBATE
Data: 09/03/2006
N° repertorio: 299317
N° raccolta: 45289

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 26/07/2019
Reg. gen. 18788 - Reg. part. 14471
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRIBUNALE DI CASSINO il 19/05/2020
Reg. gen. 7067 - Reg. part. 5260
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]