
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Golluccio Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 192/1998 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Lotto 1.....	12
Descrizione.....	13
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	13
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	13
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	15
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	15
Confini.....	15
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	15
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	16
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	16
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	17
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	17
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	19



Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	20
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	20
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	21
Precisazioni.....	21
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	21
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	21
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	21
Patti.....	22
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	22
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	22
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	22
Stato conservativo	22
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	22
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	22
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	23
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	24
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	24
Stato di occupazione	24



Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	24
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	24
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	26
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	29
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	29
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	30
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	30
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	30
Lotto 2	31
Descrizione	32
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	32
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	32
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	32
Titolarità	33



Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	33
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	34
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	34
Confini	34
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	34
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	34
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	34
Consistenza	35
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	35
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	35
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	35
Cronistoria Dati Catastali	36
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	36
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	37
Dati Catastali	39
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	39
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	39
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	40
Precisazioni	40
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	40
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	40
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	40
Patti	40
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	40
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	40
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	41



Stato conservativo	41
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	41
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	41
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	41
Parti Comuni.....	41
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	41
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	42
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	42
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	42
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	42
Stato di occupazione	42
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	42
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	43
Provenienze Ventennali	43
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	43
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	44
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	45
Normativa urbanistica	46
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	47
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	47
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.....	47
Regolarità edilizia	47



Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	47
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	48
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	48
Vincoli od oneri condominiali	48
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	48
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	48
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	49
Lotto 3	50
Descrizione	51
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	51
Completezza documentazione ex art. 567	51
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	51
Titolarità	51
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	53
Confini	54
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	54
Consistenza	54
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	55
Dati Catastali	56
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	56
Precisazioni	57
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	57



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	57
Patti	57
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	57
Stato conservativo	57
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	57
Parti Comuni.....	58
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	58
Servitù, censo, livello, usi civici	58
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	58
Stato di occupazione	59
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	59
Provenienze Ventennali	59
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	61
Normativa urbanistica	62
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	62
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	62
Regolarità edilizia	62
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	62
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	63
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	63
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc	63
Lotto 4.....	64



Descrizione	65
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	65
Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	65
Titolarità	65
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	66
Confini	67
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	67
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	67
Consistenza	67
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	67
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	67
Cronistoria Dati Catastali.....	67
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	68
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	68
Dati Catastali	68
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	68
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	68
Precisazioni.....	69
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	69
Patti	70
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	70
Stato conservativo	70
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	70
Parti Comuni.....	70
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	70



Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	70
Servitù, censo, livello, usi civici	70
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	71
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	71
Stato di occupazione	71
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	71
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	71
Provenienze Ventennali	71
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	71
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	72
Normativa urbanistica	72
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	72
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	72
Regolarità edilizia	72
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	72
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	72
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Bene N° 6 - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	73
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano	73
Lotto 5.....	74
Descrizione	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Titolarità	75
Confini	76
Consistenza	76
Cronistoria Dati Catastali.....	77
Dati Catastali	77
Precisazioni.....	78
Patti	78
Stato conservativo	78
Parti Comuni.....	78



Servitù, censo, livello, usi civici.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione.....	79
Provenienze Ventennali.....	79
Normativa urbanistica.....	80
Regolarità edilizia.....	80
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Stima / Formazione lotti.....	82
Lotto 1	83
Lotto 2	85
Lotto 3	87
Lotto 4	89
Lotto 5	90
Riepilogo bando d'asta.....	92
Lotto 1	92
Lotto 2	92
Lotto 3	93
Lotto 4	93
Lotto 5	94
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/1998 del R.G.E.	95
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 79.800,00	95
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 78.600,00	96
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	97
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00	98
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 6.435,00	98



INCARICO

All'udienza del 11/06/2019, il sottoscritto Geom. Golluccio Franco, con studio in Via San Giacomo, 21 - 03043 - Cassino (FR), email studiotecnico.golluccio@gmail.com, PEC franco.golluccio@geopec.it, Tel. 335 84 35 186, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2 (Coord. Geografiche: 41.692701 - 13.612931)
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2 (Coord. Geografiche: 41.692772 - 13.612998)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via G. D'Annunzio n.3, piano terra
- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra (Coord. Geografiche: 41,715722 - 13.604417)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc (Coord. Geografiche: 41.715722 - 13.604417)
- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1 (Coord. Geografiche: 41.717658 - 13.546544)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano (Coord. Geografiche: 41,717658 - 13,546544)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c. (Coord. Geografiche: 41,692808 - 13,613152)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c. (Coord. Geografiche: 41,692808 - 13,613152)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c. (Coord. Geografiche: 41,693055 - 13,613446)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c. (Coord. Geografiche: 41,693055 - 13,613446)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Porzione di fabbricato urbano a triplice elevazione ancora allo stato grezzo (NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 2), con corte comune (nel NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Completa il lotto 1 la quota di $\frac{1}{2}$ della strada di accesso all'unità immobiliare in NCT al Fg. 54 mapp.li 715, 798 su cui grava una servitù di passaggio in favore di immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 stralciato dalla presente esecuzione immobiliare

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq. 16 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq. 365 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.



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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:
1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione



Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3(in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2



FOGLIO 54 MAPPALI 866 SUB 1, SUB 3 E SUB 4

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

FOGLIO 54 MAPPALI 866, 797, 715 e 585

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

FOGLIO 54 MAPPALI 798, 585, 586, 1127, 740, 714 e via Pagnanelli

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	225,30 mq	238,00 mq	1,00	238,00 mq	3,00 m	primo e secondo
Autorimessa	115,50 mq	158,60 mq	0,60	95,16 mq	3,00 m	terra
Terrazza	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				342,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				342,16 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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



DIRITTI PARI AD 1/2 SU TERRENO AGRICOLO, FG 54 MAPP. 798, DI COMPLESSIVI 16 MQ DI ESTENSIONE DESTINATO A STRADA DI ACCESSO DALLA VIA PAGNANELLI AL LOTTO EDIFICATO FG. 54 MAPP. 866

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	365,00 mq	365,00 mq	1,00	365,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				365,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				365,00 mq		

DIRITTI PARI AD 1/2 SUL TERRENO AGRICOLO, FG 54 MAPP. 715, DI COMPLESSIVI 365 MQ DI ESTENSIONE DESTINATO A STRADA DI ACCESSO DALLA VIA PAGNANELLI AL LOTTO EDIFICATO FG. 54 MAPP. 866

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2001 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 866, Sub. 2 Categoria F3
Dal 13/10/2006 al 19/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 866, Sub. 2 Categoria F3
Dal 19/11/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 866, Sub. 2 Categoria F3

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1970 al 18/08/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 18/08/1971 al 12/07/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato



		Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 12/07/1972 al 17/03/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 17/03/1982 al 06/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 81 03 Reddito dominicale € 108,86 Reddito agrario € 72,57
Dal 06/02/1984 al 26/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 69 03 Reddito dominicale € 104,21 Reddito agrario € 69,47
Dal 26/07/1984 al 16/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2 55 03 Reddito dominicale € 98,78 Reddito agrario € 65,86
Dal 16/12/1988 al 23/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 55 03 Reddito dominicale € 98,78 Reddito agrario € 65,86
Dal 23/04/1991 al 18/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 55 03 Reddito dominicale € 98,78 Reddito agrario € 65,86
Dal 18/07/1991 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04
Dal 08/08/1991 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04
Dal 13/10/2006 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.3



		Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04
Dal 19/11/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1970 al 18/08/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 18/08/1971 al 12/07/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 12/07/1972 al 17/03/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 17/03/1982 al 16/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94
Dal 16/12/1988 al 16/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2 55 03 Reddito dominicale € 98,78 Reddito agrario € 65,86
Dal 16/12/1988 al 23/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94
Dal 23/04/1991 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41



		Reddito agrario € 0,94
Dal 08/08/1991 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94
Dal 13/10/2006 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94
Dal 19/11/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	54	866	2		F3							

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, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
54	798				Seminativo arborato	3	00 00 16 mq	0,06 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
54	715				Seminativo arborato	3	00 03 65 mq	1,41 €	0,94 €	

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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

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° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.



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 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile risulta essere una strada di accesso al mapp. 866 realizzata in brecciolino ed è in un buono stato di manutenzione.

Su di esso grava una servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 di proprietà degli eredi di **** Omissis **** più precisamente **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, immobile stralciato dall'esecuzione immobiliare a seguito di Ordinanza Divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018 e Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020 che disponeva, per detto immobile, la piena proprietà alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi, e la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 e r.g. 8390 del 28.05.1998 che gravava su di esso.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile risulta essere una strada di accesso al mapp. 866 realizzata in brecciolino ed è in un buono stato di manutenzione.

Su di esso grava una servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 di proprietà degli eredi di **** Omissis **** più precisamente **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, immobile stralciato dall'esecuzione immobiliare a seguito di Ordinanza Divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018 e Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020 che disponeva, per detto immobile, la piena proprietà alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi, e la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 e r.g. 8390 del 28.05.1998 che gravava su di esso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'unità immobiliare è in corso di costruzione e nel corso del recente sopralluogo si presenta allo stato rustico in discreto stato di conservazione

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

corte comune NCEU Fg 54 mapp. 866 sub 4 e quota di ½ della strada di accesso all'unità immobiliare in NCT al Fg. 54 mapp.li 715, 798 su cui grava una servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1, immobile stralciato dall'esecuzione immobiliare a seguito di Ordinanza Divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018 e Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1.
Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1.
Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale, si presenta allo stato rustico in quanto è in corso di costruzione, è in mediocre stato di manutenzione, si sviluppa su tre livelli con le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in c.a. in opera;
- Tetto in c.a. con manto di copertura con tegole
- tamponature esterne in laterizio a doppia foderia con intercapedine ed isolante termico, da rifinire con intonacatura e tinteggiatura;
- tramezzature interne in laterizio 8x12x25, da rifinire con intonacatura e tinteggiatura;
- pavimentazione costituita da solo battuto di cemento;



- assenza di tutti gli impianti tecnologici ancora da realizzare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Il terreno, in catasto terreni con qualità seminativo arborato, è allo stato dei luoghi una strada di accesso ai fabbricati insistenti sul mappale 866 realizzata in brecciolino e si presenta alla data dell'ultimo sopralluogo in un buono stato di conservazione manutenzione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Il terreno, in catasto terreni con qualità seminativo arborato, è allo stato dei luoghi una strada di accesso ai fabbricati insistenti sul mappale 866 realizzata in brecciolino e si presenta alla data dell'ultimo sopralluogo in un buono stato di conservazione manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2007 al 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Ufficio Registro	11/10/2007	85/365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale SORA	13/02/2018	73/9990/18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2018	3983	3055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:

1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071



2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3(in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2007 al 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO REGISTRI	11/10/2007	85/365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonchè di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:

1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella



persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3(in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2007 al 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO REGISTRI	11/10/2007	85/365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020



1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:
1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg. 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.

L'immobile residenziale sito in via Pagnanelli snc, fu edificato abusivamente negli anni novanta, regolarizzato con n. 02 istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, inoltrate al Comune di Sora e precisamente:

- Pratica n. 1169 richiedente Pellegrini Alberto – per l'unità immobiliare 866 sub 2 formata da garage al piano terra e

appartamento al piano secondo, in corso di costruzione;

- Pratica n. 1170 richiedente Pellegrini Luca figlio di Pellegrini Alberto – trattasi di una unità immobiliare formata da

garage al piano terra e appartamento al piano primo, in corso di costruzione.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'immobile 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.

L'immobile, edificato abusivamente negli anni novanta, è stato regolarizzato con n. 02 istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, inoltrate al Comune di Sora, Istanza n. 1169, richiedente **** Omissis **** per il garage al piano terra e appartamento al piano secondo in corso di costruzione e Istanza n. 1170, richiedente **** Omissis **** figlio di **** Omissis ****, per garage al piano terra e appartamento al piano primo in corso di costruzione.

Le Istanze di condono edilizie sono state integrate con la documentazione tecnica, ma non sono state definite da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sora ai fini della definizione del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori.

Il sottoscritto geom. Franco Golluccio ha proceduto al calcolo approssimato del saldo dell'oblazione, degli oneri concessori e diritti di segreteria relativamente alle pratiche di condono inerenti il Lotto 1 (Pratiche nn. 1169, 1170) che ammonta ad € 13.294,54 complessivi (vedasi Allegato L1.c).

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.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.



non risultano irregolarità

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

non risultano irregolarità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

non sono presenti vincoli condominiali

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

non sono presenti vincoli condominiali



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Porzione di fabbricato urbano a triplice elevazione ancora allo stato grezzo (NCEU Fg 54 mapp. 866 sub 3), con corte comune (nel NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Completa il lotto 2 la quota di $\frac{1}{2}$ della strada di accesso all'unità immobiliare in NCT al Fg. 54 mapp.li 715, 798 su cui grava una servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 stralciato dalla presente esecuzione immobiliare

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ sul terreno agricolo di mq 16 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ sul terreno agricolo di mq 365 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

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



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:

1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci



di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

foglio 54 mapp. 866 sub 1, sub 2, sub 4

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

FOGLIO 54 MAPPALI 866, 797, 715 e 585

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.



CONSISTENZA

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	224,85 mq	248,95 mq	1,00	248,95 mq	3,00 m	primo, secondo
Autorimessa	112,95 mq	132,25 mq	0,60	79,35 mq	3,00 m	terra
Terrazza	35,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				337,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				337,05 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

DIRITTI PARI AD 1/2 SUL TERRENO AGRICOLO, FG 54 MAPP. 798, DI COMPLESSIVI 16 MQ DI ESTENSIONE DESTINATO A STRADA DI ACCESSO DALLA VIA PAGNANELLI AL LOTTO EDIFICATO FG. 54 MAPP. 866

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	365,00 mq	365,00 mq	1,00	365,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				365,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	365,00 mq	

DIRITTI PARI AD 1/2 SUL TERRENO AGRICOLO, FG 54 MAPP. 715, DI COMPLESSIVI 365 MQ DI ESTENSIONE DESTINATO A STRADA DI ACCESSO DALLA VIA PAGNANELLI AL LOTTO EDIFICATO FG. 54 MAPP. 866

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2001 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 866, Sub. 3 Categoria F3
Dal 13/10/2006 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 866, Sub. 3 Categoria F3
Dal 19/11/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 866, Sub. 3 Categoria F3

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1970 al 18/08/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 18/08/1971 al 12/07/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 12/07/1972 al 17/03/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 17/03/1982 al 06/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3



		Superficie (ha are ca) 2 81 03 Reddito dominicale € 108,86 Reddito agrario € 72,57
Dal 06/02/1984 al 26/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 69 03 Reddito dominicale € 104,21 Reddito agrario € 69,47
Dal 26/07/1984 al 16/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2 55 03 Reddito dominicale € 98,78 Reddito agrario € 65,86
Dal 16/12/1988 al 23/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 55 03 Reddito dominicale € 98,78 Reddito agrario € 65,86
Dal 23/04/1991 al 18/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 55 03 Reddito dominicale € 98,78 Reddito agrario € 65,86
Dal 18/07/1991 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04
Dal 08/08/1991 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04
Dal 13/10/2006 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04
Dal 19/11/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 798 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,04

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1970 al 18/08/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 18/08/1971 al 12/07/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 12/07/1972 al 17/03/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 91 68 Reddito dominicale € 112,98 Reddito agrario € 75,32
Dal 17/03/1982 al 16/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94
Dal 16/12/1988 al 16/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 206 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2 55 03 Reddito dominicale € 98,78 Reddito agrario € 65,86
Dal 16/12/1988 al 23/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94
Dal 23/04/1991 al 08/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94
Dal 08/08/1991 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94
Dal 13/10/2006 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41



		Reddito agrario € 0,94
Dal 19/11/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 715 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 65 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,94

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	866	3		F3						

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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
54	798				Seminativo arborato	3	00 00 16 mq	0,06 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
54	715				Seminativo o arborato	3	00 03 65 mq	1,41 €	0,94 €	

PRECISAZIONI**BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2**

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° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2**

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile risulta essere una strada di accesso al mapp. 866 realizzata in brecciolino ed è in un buono stato di manutenzione.

Su di esso grava una servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 di proprietà degli eredi di **** Omissis **** più precisamente **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, immobile stralciato dall'esecuzione immobiliare a seguito di Ordinanza Divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018 e Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020 che disponeva, per detto immobile, la piena proprietà alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi, e la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 e r.g. 8390 del 28.05.1998 che gravava su di esso.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile risulta essere una strada di accesso al mapp. 866 realizzata in brecciolino ed è in un buono stato di manutenzione.

Su di esso grava una servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 di proprietà degli eredi di **** Omissis **** più precisamente **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, immobile stralciato dall'esecuzione immobiliare a seguito di Ordinanza Divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018 e Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020 che disponeva, per detto immobile, la piena proprietà alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi, e la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 e r.g. 8390 del 28.05.1998 che gravava su di esso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'unità immobiliare residenziale essendo in corso di costruzione si presenta allo stato rustico ed è in discreto stato conservativo

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

corte comune NCEU Fg 54 mapp. 866 sub 4 e quota di ½ della strada di accesso all'unità immobiliare in NCT al Fg. 54 mapp.li 715, 798 su cui grava una servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1, immobile stralciato dall'esecuzione immobiliare con provvedimento del GE del 10.10.2018 e Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

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



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1.
Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Servitù di passaggio in favore dell'immobile distinto in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1.
Non si rileva l'esistenza di altre servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Unità immobiliare a triplice elevazione a destinazione residenziale in corso di costruzione, si presenta allo stato rustico in mediocre stato di manutenzione e più precisamente con:

- Struttura portante in c.a. in opera;
- Tetto in c.a. con manto di copertura con tegole
- tamponature esterne in laterizio a doppia fodera con intercapedine ed isolante termico, da rifinire con intonacatura e tinteggiatura;
- tramezzature interne in laterizio 8x12x25, da rifinire con intonacatura e tinteggiatura;
- pavimentazione costituita da solo battuto di cemento;
- assenza di tutti gli impianti tecnologici ancora da realizzare.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Il terreno, in catasto terreni con qualità seminativo arborato, è allo stato dei luoghi una strada di accesso ai fabbricati insistenti sul mappale 866 realizzata in brecciolino e si presenta alla data dell'ultimo sopralluogo in un buono stato di conservazione manutenzione.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Il terreno, in catasto terreni con qualità seminativo arborato, è allo stato dei luoghi una strada di accesso ai fabbricati insistenti sul mappale 866 realizzata in brecciolino e si presenta alla data dell'ultimo sopralluogo in un buono stato di conservazione manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'immobile risulta libero



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2007 al 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Ufficio Registro	11/10/2007	85/365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale SORA	13/02/2018	73/9990/18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2018	3983	3055



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:

1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2007 al 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO REGISTRI	11/10/2007	85/365	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:

1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg. 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/10/2007 al	**** Omissis ****	CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE



13/02/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO REGISTRI	11/10/2007	85/365	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonchè di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:
1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente

L'immobile residenziale sito in via Pagnanelli snc, fu edificato abusivamente negli anni novanta, regolarizzato con n. 02 istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, inoltrate al Comune di Sora e precisamente:

- Pratica n. 1175 richiedente Pellegrini Rocco Vincenzo – trattasi di una unità immobiliare formata da garage al piano terra e appartamento al piano secondo, in corso di costruzione;;
- Pratica n. 1183 richiedente Tersigni Stefania moglie di Pellegrini Rocco Vincenzo per la figlia Pellegrini Irene- trattasi di una unità immobiliare formata da garage al piano terra e appartamento al piano primo, in corso di costruzione.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

L'immobile 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.

L'immobile, edificato abusivamente negli anni novanta, è stato regolarizzato con n. 02 istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, inoltrate al Comune di Sora, Istanza n. 1175, richiedente **** Omissis **** per il garage al piano terra e appartamento al piano secondo in corso di costruzione e Istanza n. 1183, richiedente **** Omissis **** moglie di **** Omissis **** per la figlia **** Omissis ****, per garage al piano terra e appartamento al piano primo in corso di costruzione.

Le Istanze di condono edilizie sono state integrate con la documentazione tecnica, ma non sono state definite da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sora ai fini della definizione del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori.

Il sottoscritto geom. Franco Golluccio ha proceduto al calcolo approssimato del saldo dell'oblazione, degli oneri concessori e diritti di segreteria relativamente alle pratiche di condono inerenti il Lotto 1 (Pratiche nn. 1175, 1183) che ammonta ad € 13.294,54 complessivi (vedasi Allegato L1.c).

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.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

non risultano irregolarità

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

non risultano irregolarità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C., PIANO T, 1, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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



non sono presenti vincoli condominiali

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA PAGNANELLI S.N.C.

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

non sono presenti vincoli condominiali



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

- Fabbricati destinati ad attività commerciale/artigianale (rivendita di materiale termo/idraulico), siti in via Salceto n. 4, in catasto urbano al foglio 37 mappale 215

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

terreno agricolo di superficie pari a 680 mq riportato in Catasto al foglio 37 mappale 1071

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA



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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:

1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal



Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

Il Giudice ha riunito al presente il procedimento R.G.E.I. n. 28/2016 nel quale sono stati pignorati i seguenti immobili: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del fabbricato artigianale al NCEU di Sora, f. 37, p. 215 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del terreno identificato al NCT di Sora, f. 37, p. 1071.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/8)

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo: 1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;



2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

Il Giudice ha riunito al presente il procedimento R.G.E.I. n. 28/2016 nel quale sono stati pignorati i seguenti immobili: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del fabbricato artigianale identificato al NCEU di Sora, f. 37, p. 215 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del terreno identificato al NCT di Sora, f. 37, p. 1071.

CONFINI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

- gli immobili in NCEU al foglio 37 mappale 215 confinano con mappali 525, 1067, 2160, 1069, 1502, 1243

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

il terreno agricolo riportato in catasto terreni al foglio 37 mappale 1071 confina con i mappali 1070, 1072, 2005, 1247, 1007

CONSISTENZA

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò (fg. 37 mapp. 215)	191,80 mq	208,75 mq	1,00	208,75 mq	4,90 m	Terra
Magazzino (fg. 37 mapp. 215)	316,70 mq	355,65 mq	1,00	355,65 mq	3,20 m	Terra, 1°
Locale di deposito (fg. 37 mapp. 215)	117,40 mq	131,96 mq	0,30	39,59 mq	2,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				603,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				603,99 mq		



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	680,00 mq	680,00 mq	1,00	680,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				680,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				680,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1989 al 18/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 215, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.026,44 Piano T - 1
Dal 18/03/2002 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 215, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.026,44 Piano T - 1
Dal 13/10/2006 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 215 Categoria D8 Rendita € 3.026,44 Piano T - 1
Dal 19/11/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 215, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.026,44 Piano T-1

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 20/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 1071 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 6,85 Reddito agrario € 4,92



Dal 20/11/1984 al 18/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 1071 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 6,85 Reddito agrario € 4,92
Dal 18/03/2002 al 13/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 1071 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 6,85 Reddito agrario € 4,92
Dal 13/10/2006 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 1071 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 6,85 Reddito agrario € 4,92
Dal 19/11/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 1071 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 6,85 Reddito agrario € 4,92

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	215		1	D8				3026,44 €	T - 1	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO 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
37	1071				Seminativo arborato irriguo	2	00 06 80 mq	6,85 €	4,92 €	



Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

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

Il Giudice ha riunito al presente il procedimento R.G.E.I. n. 28/2016 nel quale sono stai pignorati i seguenti immobili: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del deposito identificato al NCEU di Sora, f. 37, p. 215 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del terreno identificato al NCT di Sora, f. 37, p. 1071.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

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

Il Giudice ha riunito al presente il procedimento R.G.E.I. n. 28/2016 nel quale sono stai pignorati i seguenti immobili: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del deposito identificato al NCEU di Sora, f. 37, p. 215 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del terreno identificato al NCT di Sora, f. 37, p. 1071.

PATTI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

Gli immobili risultano ad oggi disabitati e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

L'immobile risulta ad oggi in stato di abbandono e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

I fabbricati destinati al commercio allo stato attuale si presentano in un cattivo stato di manutenzione e conservazione in ragione del totale abbandono in cui versano da oltre un decennio

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC



il terreno è in stato di abbandono

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

NON SONO PRESENTI PARTI COMUNI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

Il fabbricato principale è costituito da un piano terra adibito alla vendita ed un piano primo adibito all'esposizione, è stato realizzato con struttura portante mista in muratura con pilastri in ferro, il solaio orizzontale è in ferro costituito da un soppalco, il solaio di copertura è a falde con struttura in ferro. E' dotato di tutti gli impianti tecnologici.

Il fabbricato secondario è a duplice elevazione, è adibito a deposito materiali, ha struttura portante in cemento armato con tetto a falde con struttura in ferro.

Oltre ai fabbricati principali sono presenti due tettoie con struttura in ferro e due piccoli depositi ad unica elevazione realizzati in muratura ordinaria.

I fabbricati destinati al commercio allo stato attuale si presentano in un cattivo stato di manutenzione e conservazione in ragione del totale abbandono in cui versano da oltre un decennio.

Per quanto riguarda le finiture ho rilevato che:

- i pavimenti sono in monocottura 30 x 30, le soglie in marmo liscio;
- i bagni sono tutti rivestiti con maioliche 20 x 20;
- gli intonaci interni ed esterni sono tutti di tipo civile a tre strati di colore bianco;
- sono presenti tutti gli impianti tecnologici;
- gli infissi interni ed esterni sono in legno alluminio compreso il portone d'ingresso;
- il piazzale è in battuto di cemento;
- l'intera area recintata con rete metallica e muro in blocchi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC



Il terreno seminativo irriguo arborato è in stato di abbandono ed infestato da erbacce ed arbusti selvatici. Presenta una forma trapezoidale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2007 al 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Ufficio Registro	11/10/2007	85/365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale SORA	13/02/2018	73/9990/18	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2018	3983	3055
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:

1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Il Giudice ha riunito al presente il procedimento R.G.E.I. n. 28/2016 nel quale sono stati pignorati i seguenti immobili: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del deposito identificato al NCEU di Sora, f. 37, p. 215 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del terreno identificato al NCT di Sora, f. 37, p. 1071.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2007 al 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO REGISTRO	11/10/2007	85/365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE SORA	13/02/2018	73/9990/18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2018	3983	3055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:
1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora ****



Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3(in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Il Giudice ha riunito al presente il procedimento R.G.E.I. n. 28/2016 nel quale sono stati pignorati i seguenti immobili: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del deposito identificato al NCEU di Sora, f. 37, p. 215 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del terreno identificato al NCT di Sora, f. 37, p. 1071.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

I fabbricati destinati ad attività commerciale siti in via Salceto n. 4, in Catasto Fabbricati al Fg. 37 mapp. 215, ricadono in area del vigente P.R.G. a zona di Ristrutturazione

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

l'immobile ricade in area del PRG vigente in zona agricola

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per quanto riguarda gli immobili in Via Salceto n. 4, in Catasto Fabbricati al Fg. 37 mapp. 215, il capannone adibito alla esposizione e vendita di materiale termico idraulico è stato realizzato in base alla Licenza edilizia N° 365 del 18/07/1972, rilasciata a nome di **** Omissis **** nata a Sora il 16/07/1914, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

I restanti fabbricati compreso il soppalco realizzato in ferro all'interno del capannone, sono stati realizzati abusivamente e mai regolarizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per gli immobili in via Salceto n. 4 sono stati regolarmente redatti e depositati le Certificazioni energetiche, Attestato APE, presenti tra gli allegati

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno agricolo su cui non insiste alcun manufatto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO, N. 4 , PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA SALCETO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

fabbricato collabente sito in Via Mezzano, zona alta collina a destinazione prettamente agricola, distinto in NCEU al foglio 32 mappale 206

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

terreno agricolo parzialmente ulivetato esteso mq. 5670 sito in località Mezzano, zona alta collina prettamente agricola, distante dal centro urbano circa Km 8

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

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



- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 2/38)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 2/38)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)

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

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)
- **** Omissis **** (Diritto del livellario 9/38)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

il fabbricato rurale (unità collabente) distinto al NCEU al foglio 32 mappale 206 confina con i mappali 205, 600 e 822

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

il terreno agricolo distinto al NCT al foglio 32 mappale 205 confina con i mappali 164, 728, 156, 823, 600, 206, 822 e via Mezzano

CONSISTENZA

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,70 mq	121,30 mq	1,00	121,30 mq	5,90 m	T, 1
Totale superficie convenzionale:				121,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,30 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5670,00 mq	5670,00 mq	1,00	5670,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5670,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/2001 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 206 Categoria F2

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 03/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 205 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 56 70 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 8,78
Dal 03/05/1994 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 205 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 56 70 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 8,78

DATI CATASTALI**BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, 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	
	32	206			F2							

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	205				Seminativo o arborato	4	00 56 70 mq	8,78 €	8,78 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

Abitazione, allo stato di rudere, sita in località Mezzano, zona alta collina prettamente agricola, distante dal centro urbano circa Km 8, composta da quattro vani fra piano terra e piano primo, avente struttura portante in muratura di pietra, il tetto è pericolante con struttura portante in legno e sovrastante manto di coppi.

L'abitazione è stata censita nel catasto urbano come unità Collabente al foglio 32 mappale 206.

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

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

terreno agricolo parzialmente ulivettato esteso mq. 5670 sito in località Mezzano, zona alta collina prettamente agricola, distante dal centro urbano circa Km 8.

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

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.



PATTI

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

il rudere, censito in catasto fabbricati al fg. 32 mapp. 206 come unità collabente, è solo accessibile solo al piano terra, in quanto, sia il piano primo che il tetto sono pericolanti.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

Il terreno agricolo distinto è in totale stato di totale abbandono ed infestato da erbacce ed arbusti selvatici.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

terreno agricolo del Comune di Sora su cui sono livellari per 9/38 ciascuno:

- l'esecutato **** Omissis **** in regime di comunione dei beni
- l'esecutata **** Omissis **** in regime di comunione dei beni
- Sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni
- Sig.ra **** Omissis **** in regime di comunione dei beni

livellario per 2/38 Sig.ra Nicoletti Ersilia.

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



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

terreno agricolo del Comune di Sora su cui sono livellari per 9/38 ciascuno:

- l'esecutato **** Omissis **** in regime di comunione dei beni

- l'esecutata **** Omissis **** in regime di comunione dei beni

- Sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni

- Sig.ra **** Omissis **** in regime di comunione dei beni

livellario per 2/38 Sig.ra Nicoletti Ersilia.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

il rudere, censito in catasto fabbricati al fg. 32 mapp. 206 come unità collabente, ha struttura portante in muratura, tetto a falde con struttura in legno con sovrastante manto di tegole, gli infissi esterni sono in legno, tutto in pessimo stato di conservazione, sia il piano primo che il tetto sono pericolanti.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

Il terreno agricolo a destinazione seminativo arborato è in totale stato di abbandono ed infestato da erbacce ed arbusti selvatici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

Il fabbricato, edificato ante 1967, ed i terreni circostanti, ricadono in zona agricola del vigente P.R.G

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

l'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1967, dopo tale data non risultano rilasciate Licenze o Concessioni Edilizie o domande di condono edilizio

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.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

Sono presenti diritti demaniali o usi civici.



terreno agricolo di proprietà del Comune di Sora di cui gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** sono titolari di diritto di livellario per 9/38 ciascuno

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° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO, PIANO T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA MEZZANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via G. D'Annunzio n.3, piano terra

DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in via G. D'annunzio 3, in catasto urbano al foglio 56 mappale 865 sub 3 (ex foglio 37 mappale 703 sub 3)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del 30/07/2020



il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:
1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

CONFINI

l'immobile commerciale confina con il mappale 190, via Gabriele D'Annunzio e Via Napoli

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi (Fg. 56 mapp. 865 sub 3)	18,30 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 703, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 0,14 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 703, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 354,50 Piano T
Dal 17/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 865, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 354,50 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 865, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 354,50 Piano T
Dal 17/12/2020 al 20/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 865, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 354,50 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	865	3	1	C1	3	22	26 mq	354,5 €	T	

Corrispondenza catastale

La particella 865 sub 3 de foglio 86 è stata costituita dalla soppressione della particella 703 sub 3 foglio 37 per allineamento mappe

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra



planimetrie catastali e stato dei luoghi nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Gli immobili risultano ad oggi disabitati e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presente in un cattivo stato di manutenzione, con infissi esterni fatiscenti, con pavimentazione in battuto di cemento e con la presenza per gli impianti tecnologici del solo impianto elettrico.

PARTI COMUNI

NON SONO PRESENTI PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui al fg. 56 mapp. 865 sub. 3, edificato antecedentemente al 1967, ha struttura portante in muratura e tetto a falde si presente in un cattivo stato di manutenzione e nonostante non ho potuto accedere all'interno dell'immobile, dalla finestra aperta che affaccia su cortile interno ho potuto rilevare che:

- è presente un soppalco con struttura in ferro;
- il pavimento è in battuto di cemento liscio;
- gli intonaci interni sono quelli tradizionali di una volta;
- non vi sono impianti tecnologici ad eccezione dell'impianto elettrico;
- i due infissi eterni sono composti da porta d'ingresso in ferro e vetro con serranda metallica, e da finestra in legno entrambi fatiscenti.

Esternamente il fabbricato in cui insiste l'immobile presenta rivestimento a cortina e cornici in marmo in corrispondenza delle aperture.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2007 al 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Ufficio Registro	11/10/2007	85/365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/2013	17565	12200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2018	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale SORA	13/02/2018	73/9990/18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/03/2018	3983	3055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

A seguito dell'ordinanza divisionale n. 18689 del 10-16/10/2018, delle istanze congiunte di correzione materiale dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nonché di **** Omissis **** e **** Omissis **** del **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli del 23/10/2018 e del



30/07/2020

il Giudice dott. Lorenzo Sandulli con Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. del 19/11/2020

1) dichiarava esecutivo il progetto di divisione in atti disponendo lo scioglimento della comunione attribuendo:

1a) agli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** eredi **** Omissis ****, l'intera proprietà priva di ipoteche della porzione del fabbricato in via Pagnanelli snc, in NCEU al fg. 54 mapp. 866 sub. 1 con servitù di passaggio a piedi e carrabile su terreno distinto in N.C.T. al fg. 54 mapp. 715 e 798

1b) ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento **** Omissis **** nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, l'intera proprietà di n. 2 porzioni di fabbricato in Sora via Pagnanelli s.n.c., fg. 54 mapp. 866 sub 2 e 3, di appezzamenti di terreno sempre in Via Pagnanelli s.n.c. foglio 54 mapp. 715 e 798, la quota di proprietà pari ad 1/4 a titolo di conguaglio di u.i. urbana in Sora via Gabriele D'Annunzio s.n.c. fg. 56 mapp. 865 sub 3 (in origine individuata al fg. 37 mapp. 703 sub 3, u.i. urbana in Sora via Salceto s.n.c. fg 37 mapp. 215 e di terreno in Sora via Salceto s.n.c. fg. 37 mapp. 1071

2) ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di effettuare:

2a) la cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2b) la concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

2c) l'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub 3 (in origine individuata al f. 37, m. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Ai sensi dell'art. 2825 del Codice Civile grava ipoteca in favore del sig. **** Omissis ****, in origine iscritta dal Banco di Napoli, in forza di atto di cessione di credito autenticato nelle firme dal Notaio MariaTeresa Antonucci di Roma in data 6/12/2012 Rep. n. 229305, annotato presso la Conservatoria immobiliare di Frosinone il 4/01/2013 al n. 13 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato ad attività commerciale in via G. D'annunzio n. 3, in Catasto Fabbricati al Fg. 56 mapp. 865 sub 3, ricade in area del vigente P.R.G. destinato a zona RRC3 di Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento del Centro Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in via G. D'Annunzio n. 3, in Catasto Fabbricati al fg. 56 mapp. 865 sub. 3, è stato edificato antecedentemente al 1967, dopo tale data non risultano rilasciate Licenze o Concessioni Edilizie o domande di condono edilizio.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per l'immobile in via G. D'Annunzio n. 3, è stato regolarmente redatto e depositato la Certificazioni energetica, Attestato APE, presente tra gli allegati

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La divisione in lotti già era stata definita in precedente perizia ed il Giudice dott. Lorenzo Sandulli ne ha autorizzato l'aggiornamento, con riferimento alla descrizione dei lotti ed all'aggiornamento dei valori, a seguito della sentenza di divisione stabilita nel Giudizio di Divisione n. 2833/2016 RG con ordinanza del 10.10.2018 ed integrazioni del 15.11.2018 e del 19.11.2020 R.G.C.n. 2833-1/2016 in cui i beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 192/'98 hanno diversa assegnazione e più precisamente:

a. alla Sig.ra PISANI Rossana, deceduta, e per essa agli eredi Sigg. DI BARI Cosima, PELLEGRINI Simona e PELLEGRINI Francesco, è assegnata:

- l'intera proprietà priva di ipoteche, e che quindi viene stralciata dall'esecuzione immobiliare, della porzione di Fabbricato in Comune di Sora Via Pagnanelli s.n.c. in CATASTO FABBRICATI Foglio 54 mappale 866 sub 1;
- servitù di passaggio a piedi e carrabile a carico degli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Sora, fg 54 mapp. 715 e 798;

b. alla curatela del Fallimento C.I.S. dei Fratelli Pellegrini nella persona del curatore avv. Francesco MONTANELLI viene assegnata la piena proprietà di:

- porzione di Fabbricato in Comune di Sora Via Pagnanelli s.n.c. in Catasto Fabbricati Foglio 54 mappale 866 sub 2 per la quota 1/1;
- porzione di Fabbricato in Comune di Sora Via Pagnanelli s.n.c. in Catasto Fabbricati Foglio 54 mappale 866 sub 3 per la quota 1/1;
- Terreno, costituente accesso ai fabbricati sopra riportati, in Comune di Sora Via Pagnanelli s.n.c. in Catasto Terreni Foglio 54 mappali 715 e 798 per la quota 1/1;
- Porzione di Unità Immobiliare Urbana in Comune di Sora Via Gabriele D'Annunzio s.n.c. in Catasto Fabbricati Foglio 56 mappale 865 per la quota 1/1;
- Unità Immobiliare Urbana in Comune di Sora Via Salceto s.n.c. in Catasto Fabbricati Foglio 37 mappale 215 per la quota 1/1;
- Appezzamento di terreno in Comune di Sora Via Salceto s.n.c. in Catasto Terreni Foglio 37 mappale 1071 per la quota 1/1;

quota di diritto di livello pari a 18/38 di:

- Terreno agricolo in Comune di Sora Via Mezzano in Catasto Terreni Foglio 32 mappale 205;
- Fabbricato rurale fatiscente, Unità Collabente, in Comune di Sora Via Mezzano in Catasto Fabbricati Foglio 32 mappale 206.

Ci si è attenuti nella formazione dei lotti a quanto disposto nell'Ordinanza n. 2833-1/2016 R.G.C. (integrativa alla sentenza di divisione stabilita nel Giudizio di Divisione n. 2833/2016 RG con ordinanze del 10.10.2018 e 19/11/2020) in cui il Giudice dott. Lorenzo Sandulli ordinava al Conservatore dei registri immobiliari di Frosinone di provvedere:

1) alla cancellazione dell'ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, dai beni assegnati alla signora **** Omissis **** e per essa ai suoi eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed in particolare dal bene sito in Sora fg. 54 part. 866 sub. 1;

2) alla concentrazione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da porzioni di fabbricato in Sora fg. 54 mappali 866 sub 2, 866 sub 3 e da appezzamenti di terreno in Sora fg. 54, mappali 715 e 798, via Pagnanelli s.n.c.;

3) all'iscrizione della medesima ipoteca r.p. 801 r.g. 8390 del 28.05.1998 e della Nota di Iscrizione/rinnovazione Reg. Gen. n. 8454, Reg. Part. n. 1174, n. di presentazione 13, del 23/05/2018, sui beni costituiti in conguaglio che vengono assegnati ai falliti **** Omissis **** e **** Omissis **** e per essi alla curatela del fallimento "**** Omissis ****" nella persona del curatore avv. Francesco Montanelli, costituiti da: unità immobiliare in Sora, fg. 56, mapp. 865, sub. 3 (in origine individuata al fg. 37, mapp. 703 sub 3) via Gabriele D'annunzio s.n.c.; unità immobiliare in Sora, fg 37, mapp. 215, via Salceto s.n.c.; appezzamenti di



terreno in Sora, fg. 37, mapp. 1071, via Salceto s.n.c.

Si costituiscono quindi per la vendita i seguenti lotti assegnati nel Giudizio di Divisione n. 2833/2016 RG alla curatela del Fallimento C.I.S. dei Fratelli Pellegrini nella persona del curatore avv. Francesco MONTANELLI:

o Lotto 1

- Unità Immobiliare Urbana in Comune di Sora Via Pagnanelli s.n.c. in Catasto Fabbricati Foglio 54 mappale 866 sub 2;
- Quota $\frac{1}{2}$ di Terreno, costituente accesso all'unità immobiliare, in Comune di Sora Via Pagnanelli s.n.c. in Catasto Terreni Foglio 54 mappali 715 e 798.

o Lotto 2

- Unità Immobiliare Urbana in Comune di Sora Via Pagnanelli s.n.c. in Catasto Fabbricati Foglio 54 mappale 866 sub 3;
- Quota di $\frac{1}{2}$ terreno, costituente accesso all'unità immobiliare, in Comune di Sora Via Pagnanelli s.n.c. in Catasto Terreni Foglio 54 mappali 715 e 798.

o Lotto 3

- Unità Immobiliare Urbana in Comune di Sora Via Salceto s.n.c. in Catasto Fabbricati Foglio 37 mappale 215
- Terreno agricolo in Comune di Sora Via Salceto s.n.c., in Catasto Terreni Foglio 37 mappale 1071

o Lotto 4

- Quota di 18/38 terreno agricolo in Comune di Sora Via Mezzano distinto al Catasto Terreni al foglio 32 mappale 205;
- Quota di 18/38 fabbricato rurale fatiscente in Comune di Sora Via Mezzano distinto al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale 206.

o Lotto 5

- Quota di 6/8 di Unità Immobiliare Urbana in Comune di Sora Via Gabriele D'Annunzio s.n.c. in Catasto Fabbricati Foglio 56 mappale 865 sub 3

Il Giudice ha riunito al presente il procedimento R.G.E.I. n. 28/2016 nel quale sono stati pignorati i seguenti immobili: diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del deposito identificato al NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) di Sora, f. 37, p. 215 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 del terreno identificato al NCT (Nuovo Catasto Terreni) di Sora, f. 37, p. 1071.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2 Porzione di fabbricato urbano a triplice elevazione ancora allo stato grezzo (NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 2), con corte comune (nel NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 866, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 263.463,20
Dalle indagini di mercato esperite in loco e riferite ad immobili simili, sentiti ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari



competenti (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;

risultato che può verosimilmente attribuirsi all'unità di superficie un valore medio: di €/mq 770,00 per gli immobili residenziali finiti adeguato all'immobile in oggetto applicando i coefficienti correttivi

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq. 16 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli
Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 798, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 120,00
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq. 365 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli
Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 715, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 2.737,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	342,16 mq	770,00 €/mq	€ 263.463,20	100,00%	€ 263.463,20
Bene N° 8 - Terreno Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	16,00 mq	15,00 €/mq	€ 240,00	50,00%	€ 120,00
Bene N° 10 - Terreno Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	365,00 mq	15,00 €/mq	€ 5.475,00	50,00%	€ 2.737,50
				Valore di stima:	€ 266.320,70

Valore di stima: € 266.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Altro - fabbricato allo stato rustico da ultimare	50,00	%

Valore finale di stima: € 79.800,00

Dalle indagini di mercato esperita in loco e riferita ad immobili simili, sentiti ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari competenti (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;

risultato che può verosimilmente attribuirsi all'unità di superficie un valore medio: di €/mq 770,00 per gli immobili residenziali finiti che andrà adeguato all'immobile in oggetto applicando il dovuto coefficiente correttivo di deprezzamento del 20% dovuto allo stato d'uso e di manutenzione e del 45% in quanto l'immobile è allo stato rustico come meglio descritto in precedenza ed è da ultimare.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2 Porzione di fabbricato urbano a triplice elevazione ancora allo stato grezzo (NCEU Fg 54 mapp. 866 sub 3), con corte comune (nel NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 866, Sub. 3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 259.528,50

Dalle indagini di mercato esperita in loco e riferita ad immobili simili, sentiti ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari competenti (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;

risultato che può verosimilmente attribuirsi all'unità di superficie un valore medio: di €/mq 770,00 per gli immobili residenziali finiti adeguato all'immobile in oggetto applicando i dovuti coefficienti correttivi



- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
 Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq 16 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 798, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
 Valore di stima del bene: € 120,00
- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
 Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq 365 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 715, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
 Valore di stima del bene: € 2.737,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2	337,05 mq	770,00 €/mq	€ 259.528,50	100,00%	€ 259.528,50
Bene N° 9 - Terreno Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	16,00 mq	15,00 €/mq	€ 240,00	50,00%	€ 120,00
Bene N° 11 - Terreno Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.	365,00 mq	15,00 €/mq	€ 5.475,00	50,00%	€ 2.737,50
				Valore di stima:	€ 262.386,00

Valore di stima: € 262.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Altro - per ultimazione fabbricato	50,00	%

Valore finale di stima: € 78.600,00



Dalle indagini di mercato esperite in loco e riferite ad immobili simili, sentite ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari competenti (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;

risultato che può verosimilmente attribuirsi all'unità di superficie un valore medio: di €/mq 885,00 per gli immobili residenziali finiti che andrà adeguato all'immobile in oggetto applicando il dovuto coefficiente correttivo di deprezzamento del 20% dovuto allo stato d'uso e di manutenzione e del 45% in quanto l'immobile è allo stato rustico come meglio descritto in precedenza ed è da ultimare.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra
- Fabbricati destinati ad attività commerciale/artigianale (rivendita di materiale termo/idraulico), siti in via Salceto n. 4, in catasto urbano al foglio 37 mappale 215
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 215, Zc. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 301.995,00

Dalle indagini di mercato esperite in loco e riferite ad immobili simili, sentite ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari competenti (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;

risultato che i valori medi della zona per gli immobili destinati a capannoni finiti in buono stato è di €/mq 500 che andrà adeguato agli immobili in oggetto applicando i dovuti coefficienti correttivi

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc
terreno agricolo di superficie pari a 680 mq riportato in Catasto al foglio 37 mappale 1071
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1071, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.400,00

Dalle indagini di mercato esperite in loco e riferite ad immobili simili, sentite ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari competenti (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;



risultato che può verosimilmente attribuirsi all'unità di superficie un valore medio:
di €/mq 5,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra	603,99 mq	500,00 €/mq	€ 301.995,00	100,00%	€ 301.995,00
Bene N° 5 - Terreno Sora (FR) - Via Salceto snc	680,00 mq	5,00 €/mq	€ 3.400,00	100,00%	€ 3.400,00
				Valore di stima:	€ 305.395,00

Valore di stima: € 330.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione e presenza di abusi non regolarizzati	50,00	%

Valore finale di stima: € 165.000,00

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 (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;

risultato che può verosimilmente attribuirsi all'unità di superficie un valore medio:

di €/mq 500,00 per gli immobili commerciali/capannoni finiti, di €/mq 1100 per locali commerciali in buono stato e di €/mq 5 per terreni agricoli, che andranno adeguati agli immobili in oggetto applicando il dovuto coefficiente correttivo di deprezzamento del 40% dovuto:

- al cattivo stato d'uso e di manutenzione di tutti gli immobili;
- per il locale commerciale in via G. D'Annunzio n.3, alla mancanza degli impianti tecnologici tranne quello elettrico che è comunque da adeguare per renderlo conforme alle norme vigenti;
- per gli immobili in via Salceto n. 4, alla presenza di immobili realizzati senza autorizzazione edilizia e mai



regolarizzati, tranne il capannone adibito a vendita di materiale termo-idraulico realizzato con L.E. n. 365 del 18/07/1972

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1
fabbricato collabente sito in Via Mezzano, zona alta collina a destinazione prettamente agricola, distinto in NCEU al foglio 32 mappale 206
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 206, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (18/38)
Valore di stima del bene: € 34.474,74

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano
terreno agricolo parzialmente ulivettato esteso mq. 5670 sito in località Mezzano, zona alta collina prettamente agricola, distante dal centro urbano circa Km 8
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 205, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (18/38)
Valore di stima del bene: € 8.057,37

Dalle indagini di mercato esperite in loco e riferite ad immobili simili, sentiti ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari competenti (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;

risultato che può verosimilmente attribuirsi all'unità di superficie un valore medio:
di €/mq 3,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Unità collabente Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1	121,30 mq	600,00 €/mq	€ 72.780,00	47,37%	€ 34.474,74
Bene N° 7 - Terreno Sora (FR) - via Mezzano	5670,00 mq	3,00 €/mq	€ 17.010,00	47,37%	€ 8.057,37
Valore di stima:					€ 42.532,11



Valore di stima: € 42.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione e presenza di abusi non regolarizzati	60,00	%

Valore finale di stima: € 17.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via G. D'Annunzio n.3, piano terra
Unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in via G. D'annunzio 3, in catasto urbano al foglio 56 mappale 865 sub 3 (ex foglio 37 mappale 703 sub 3)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 865, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/8)
Valore di stima del bene: € 28.600,00
Dalle indagini di mercato esperita in loco e riferita ad immobili simili, sentiti ed effettuati gli opportuni accertamenti presso gli operatori immobiliari, i notai della zona, gli Uffici finanziari competenti (Ufficio del Territorio di Frosinone, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei registri immobiliari, Borsino Immobiliare), tenuto conto:

- Della tipologia e dell'ubicazione delle unità;
- della zona in cui esso sorge;
- della dotazione esistente di infrastrutture e servizi;
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;

risultato che i valori medi della zona per locali commerciali in buono stato è di €/mq 1100 che può verosimilmente attribuirsi all'unità commerciale in oggetto applicando i dovuti coefficienti correttivi

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Sora (FR) - Via G. D'Annunzio n.3, piano terra	26,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 28.600,00	75,00%	€ 28.600,00
				Valore di stima:	€ 28.600,00

Valore di stima: € 28.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Stato d'uso e di manutenzione	77,50	%
-------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 6.435,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 08/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Golluccio Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO 01 VISURE IPOCATASTALI
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO 01 TAVOLA GRAFICA
- ✓ N° 1 Foto - LOTTO 01 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 01 CONTEGGI CONDONO EDILIZIO
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO 02 VISURE IPOCATATSLI
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO 02 TAVOLA GRAFICA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - LOTTO 02 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 02 CONTEGGI CONDONO EDILIZIO
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO 03 VISURE IPOCATASTALI
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - LOTTO 03 TAVOLE GRAFICHE
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 03 - ATTESTATI APE NEGOZIO ED ATTIVITA' ARTIGIANALE
- ✓ N° 1 Foto - LOTTO 03 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - LOTTO 04 VISURE CATASTALI
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - LOTTO 04 TAVOLA GRAFICA
- ✓ N° 1 Foto - LOTTO 04 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2
Porzione di fabbricato urbano a triplice elevazione ancora allo stato grezzo (NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 2), con corte comune (nel NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 866, Sub. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente. L'immobile residenziale sito in via Pagnanelli snc, fu edificato abusivamente negli anni novanta, regolarizzato con n. 02 istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, inoltrate al Comune di Sora e precisamente: - Pratica n. 1169 richiedente Pellegrini Alberto - per l'unità immobiliare 866 sub 2 formata da garage al piano terra e appartamento al piano secondo, in corso di costruzione; - Pratica n. 1170 richiedente Pellegrini Luca figlio di Pellegrini Alberto - trattasi di una unità immobiliare formata da garage al piano terra e appartamento al piano primo, in corso di costruzione.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq. 16 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli
Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 798, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq. 365 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli
Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 715, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.

Prezzo base d'asta: € 79.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2
Porzione di fabbricato urbano a triplice elevazione ancora allo stato grezzo (NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 3), con corte comune (nel NCEU Fg. 54 mapp. 866 sub 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 866, Sub. 3, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente L'immobile residenziale sito in via Pagnanelli snc, fu edificato abusivamente negli anni novanta, regolarizzato con n. 02 istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, inoltrate al Comune di Sora e precisamente: - Pratica n. 1175 richiedente Pellegrini Rocco Vincenzo - trattasi di una unità immobiliare formata da garage al piano terra e appartamento al piano secondo, in corso di costruzione;; - Pratica n. 1183 richiedente Tersigni Stefania moglie di Pellegrini Rocco Vincenzo per la figlia Pellegrini Irene- trattasi di una unità immobiliare formata da garage al piano terra e appartamento al piano primo, in corso di costruzione.



- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq 16 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 798, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.
Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq 365 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 715, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica "EDIFICATA PERIFERICA" del P.R.G. vigente.

Prezzo base d'asta: € 78.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Sora (FR) - Via Salceto, n. 4, piano terra
- Fabbricati destinati ad attività commerciale/artigianale (rivendita di materiale termo/idraulico), siti in via Salceto n. 4, in catasto urbano al foglio 37 mappale 215 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 215, Zc. 1, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I fabbricati destinati ad attività commerciale siti in via Salceto n. 4, in Catasto Fabbricati al Fg. 37 mapp. 215, ricadono in area del vigente P.R.G. a zona di Ristrutturazione
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Salceto snc
terreno agricolo di superficie pari a 680 mq riportato in Catasto al foglio 37 mappale 1071 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1071, Qualità Seminativo arborato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in area del PRG vigente in zona agricola

Prezzo base d'asta: € 165.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1
fabbricato collabente sito in Via Mezzano, zona alta collina a destinazione prettamente agricola, distinto in NCEU al foglio 32 mappale 206 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 206, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (18/38) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, edificato ante 1967, ed i terreni circostanti, ricadono in zona agricola del vigente P.R.G
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sora (FR) - via Mezzano
terreno agricolo parzialmente ulivettato esteso mq. 5670 sito in località Mezzano, zona alta collina prettamente agricola, distante dal centro urbano circa Km 8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 205, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (18/38) Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G



Prezzo base d'asta: € 17.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Sora (FR) - Via G. D'Annunzio n.3, piano terra
Unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in via G. D'annunzio 3, in catasto urbano al foglio 56 mappale 865 sub 3 (ex foglio 37 mappale 703 sub 3)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 865, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/8)
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato ad attività commerciale in via G. D'annunzio n. 3, in Catasto Fabbricati al Fg. 56 mapp. 865 sub 3, ricade in area del vigente P.R.G. destinato a zona RRC3 di Ristrutturazione, Ridimensionamento e Completamento del Centro Urbano.

Prezzo base d'asta: € 6.435,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/1998 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.800,00

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 54, Part. 866, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	342,16 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in corso di costruzione e nel corso del recente sopralluogo si presenta allo stato rustico in discreto stato di conservazione		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano a triplice elevazione ancora allo stato grezzo (NCEU Fig. 54 mapp. 866 sub 2), con corte comune (nel NCEU Fig. 54 mapp. 866 sub 4).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 54, Part. 798, Qualità Seminativo arborato	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq. 16 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fig. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 54, Part. 715, Qualità	Superficie	365,00 mq



	Seminativo arborato		
Stato conservativo:	l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq. 365 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.600,00

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sora (FR) - via Pagnanelli s.n.c., piano t, 1, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 54, Part. 866, Sub. 3, Categoria F3	Superficie	337,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare residenziale essendo in corso di costruzione si presenta allo stato rustico ed è in discreto stato conservativo		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano a triplice elevazione ancora allo stato grezzo (NCEU Fig 54 mapp. 866 sub 3), con corte comune (nel NCEU Fig. 54 mapp. 866 sub 4).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 54, Part. 798, Qualità Seminativo arborato	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq 16 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno	
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Pagnanelli s.n.c.



Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 715, Qualità Seminativo arborato	Superficie	365,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/2 sul terreno agricolo di mq 365 utilizzato come strada di accesso al lotto edificato (fg. 54 mapp. 866) dalla strada comunale via Pagnanelli		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 4 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Salceto, n. 4 , piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 215, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	603,99 mq
Stato conservativo:	I fabbricati destinati al commercio allo stato attuale si presentano in un cattivo stato di manutenzione e conservazione in ragione del totale abbandono in cui versano da oltre un decennio		
Descrizione:	- Fabbricati destinati ad attività commerciale/artigianale (rivendita di materiale termo/idraulico), siti in via Salceto n. 4, in catasto urbano al foglio 37 mappale 215		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via Salceto snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1071, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	680,00 mq
Stato conservativo:	il terreno è in stato di abbandono		
Descrizione:	terreno agricolo di superficie pari a 680 mq riportato in Catasto al foglio 37 mappale 1071		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 6 - Unità collabente			
Ubicazione:	Sora (FR) - via Mezzano, piano t - 1		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	18/38
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 206, Categoria F2	Superficie	121,30 mq
Stato conservativo:	il rudere, censito in catasto fabbricati al fg. 32 mapp. 206 come unità collabente, è solo accessibile solo al piano terra, in quanto, sia il piano primo che il tetto sono pericolanti.		
Descrizione:	fabbricato collabente sito in Via Mezzano, zona alta collina a destinazione prettamente agricola, distinto in NCEU al foglio 32 mappale 206		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Sora (FR) - via Mezzano		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	18/38
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 205, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5670,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno agricolo distinto è in totale stato di totale abbandono ed infestato da erbacce ed arbusti selvatici.		
Descrizione:	terreno agricolo parzialmente ulivettato esteso mq. 5670 sito in località Mezzano, zona alta collina prettamente agricola, distante dal centro urbano circa Km 8		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.435,00

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Sora (FR) - Via G. D'Annunzio n.3, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/8
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 865, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presente in un cattivo stato di manutenzione, con infissi esterni fatiscenti, con pavimentazione in battuto di cemento e con la presenza per gli impianti tecnologici del solo impianto elettrico.		



Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in via G. D'annunzio 3, in catasto urbano al foglio 56 mappale 865 sub 3 (ex foglio 37 mappale 703 sub 3)
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

