

# **TRIBUNALE DI CASSINO**

Sez. Esecuzioni Immobiliari

## ***RELAZIONE DI CONSULENZA***

### ***TECNICA D'UFFICIO***

### **FOGLIO ANALITICO**

## ***LOTTO N° 1***

**Procedura Esecutiva: R.G.E. n. 94/2022**

UDIENZA: 12.07.2023

**Promossa da:** \_\_\_\_\_ )

**Contro:** \_\_\_\_\_

**Creditori intervenuti:** \_\_\_\_\_ ) *Avv.*

**Giudice dell'Esecuzione:** *Dott. Lorenzo SANDULLI*

**Custode giudiziario – P.D.:** *Avv. Carla STELLIN*

**L'Esperto stimatore**

*Dott. Ing. Donato MARSELLA*

Via Casilina, 56 - 03030 Colfelice (FR)

TI/Fax 0776/527264 - Cell: 342/5079154

PEC: [donato.marsella@ingpec.eu](mailto:donato.marsella@ingpec.eu)

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni, ubicati in Roccasecca (FR) alla via Folcara n. 10, costituenti un complesso ricettivo con agriturismo e relative pertinenze (corte, aree verdi, piscina, area gioco bambini attrezzata e parcheggio):

- **Bene N° 1:** Agriturismo- P.lla 327, foglio 32;
- **Bene N° 2:** Terreno - P.lla 436, foglio 32;
- **Bene N° 3:** Terreno - P.lla 242, foglio 32;
- **Bene N° 4:** Terreno - P.lla 455, foglio 32;
- **Bene N° 5:** Terreno - P.lla 158, foglio 32;
- **Bene N° 6:** Unità collabente - P.lla 993, foglio 32;
- **Bene N° 7:** Terreno - P.lla 358, foglio 32;
- **Bene N° 8:** Terreno - P.lla 155, foglio 32;
- **Bene N° 9:** Piscina - P.lla 1075, foglio 32;
- **Bene N° 10:** Terreno - P.lla 1036, foglio 32;
- **Bene N° 11:** Terreno - P.lla 1027, foglio 32;
- **Bene N° 12:** Terreno - P.lla 1047, foglio 32;
- **Bene N° 13:** Terreno - P.lla 1049, foglio 32.

## DIRITTO

### LOTTO N° 1 (BENI NN. 1 ÷ 13)

L'intero lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

## DESCRIZIONE

### LOTTO N° 1 (BENI NN. 1 ÷ 13)

- **Bene N° 1:** Agriturismo- P.lla 327, foglio 32  
Immobile adibito ad agriturismo, su due livelli più piano interrato con l'impiantistica di servizio, con separata struttura pertinenziale.
- **Bene N° 2:** Terreno - P.lla 436, foglio 32  
Terreno, adibito ad area verde, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 3:** Terreno - P.lla 242, foglio 32  
Terreno, adibito ad area verde, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 4:** Terreno - P.lla 455, foglio 32  
Terreno, corte pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 5:** Terreno - P.lla 158, foglio 32  
Terreno, adibito ad area verde attrezzata, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 6:** Unità collabente - P.lla 993, foglio 32  
Terreno, con struttura deposito collabente, pertinenza del complesso agrituristico.

- **Bene N° 7:** Terreno - P.lla 358, foglio 32  
Terreno, adibito ad area verde, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 8:** Terreno - P.lla 155, foglio 32  
Terreno, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 9:** Piscina - P.lla 1075, foglio 32  
Area relax, con laghetto artificiale-piscina, area giochi bambini, porticato con locale tecnico di servizio interrato, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 10:** Terreno - P.lla 1036, foglio 32  
Terreno, adibito a piazzale-parcheggio, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 11:** Terreno - P.lla 1027, foglio 32  
Terreno, adibito a piazzale-parcheggio, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 12:** Terreno - P.lla 1047, foglio 32  
Terreno, adibito a piazzale-parcheggio, pertinenza del complesso agrituristico.
- **Bene N° 13:** Terreno - P.lla 1049, foglio 32.  
Terreno, adibito a piazzale-parcheggio, pertinenza del complesso agrituristico.

## CONFINI

---

### LOTTO N° 1 (BENI NN. 1 ÷ 13)

---

L'intero lotto, composto da n. 13 particelle contigue, confina con la Via Folcara (a Est) e con la Via Volturmo (a Nord), oltre che con altre particelle del medesimo foglio 32 di Roccasecca, e specificamente: a Est, con la strada comunale Via Folcara e con le p.lle 620, 1037, 1028 e 1050; a Nord, con la strada comunale Via Volturmo e con le p.lle 402, 620, 642 e 1037; a Ovest, con le p.lle 895, 153, 354, 149, 1045 e 1048; a Sud, con le p.lle 159, 359, 895 e 149.

In particolare, di seguito i confini dei singoli beni costituenti il lotto n. 1:

- **Bene N° 1:** Agriturismo- P.lla 327, foglio 32  
Confina a Est con la strada comunale Via Folcara; sugli altri lati con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Nord, con le p.lle 402 e 642; a Ovest, con le p.lle 242 e 158, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita; a Sud, con le p.lle 158 e 436, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita.
- **Bene N° 2:** Terreno - P.lla 436, foglio 32  
Confina a Est con la strada comunale Via Folcara; sugli altri lati con terreni di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Nord, con la p.lla 327; a Ovest, con la p.lla 158; a Sud, con la p.lla 993.
- **Bene N° 3:** Terreno - P.lla 242, foglio 32  
Confina su tutti i lati con terreni di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Nord, con la p.lla 455; a Ovest, con la p.lla 1075; a Sud, con la p.lla 150; a Est, con la p.lla 327.
- **Bene N° 4:** Terreno - P.lla 455, foglio 32  
Confina a Nord, con la p.lla 642 (foglio 32); sugli altri lati con terreni di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Ovest, con la p.lla 1075; a Sud, con la p.lla 242; a Est, con la p.lla 327.
- **Bene N° 5:** Terreno - P.lla 158, foglio 32

Confina su tutti i lati con terreni di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Nord, con le p.lle 242 e 327; a Ovest, con la p.lla 1075; a Sud, con la p.lla 993; a Est, con la p.lla 436.

• **Bene N° 6:** Unità collabente - P.lla 993, foglio 32

Confina a Est con la strada comunale Via Folcara; sugli altri lati con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Nord, con le p.lle 158 e 436, e a Ovest, con la p.lla 358, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita; a Sud, con la p.lla 159.

• **Bene N° 7:** Terreno - P.lla 358, foglio 32

Confina a Sud, con p.lla 359 (foglio 32); sugli altri lati con terreni di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Est, con la p.lla 993; a Nord, con la p.lla 1075; a Ovest, con le p.lle 1075 e 155.

• **Bene N° 8:** Terreno - P.lla 155, foglio 32

Confina su tre lati (Nord-Ovest-Sud) con la p.lla 1075, di medesima proprietà, e al quarto lato (a Est) con la p.lla 358, sempre di medesima proprietà e tutte incluse nel presente lotto di vendita n. 1.

• **Bene N° 9:** Piscina - P.lla 1075, foglio 32

Confina a Nord, con la p.lla 620, oltre alla p.lla 1036 di medesima proprietà; a Ovest, con le p.lle 149, 3354, 153, 895; a Sud, con le p.lle 895 e 702; a Est, con le p.lle 359 e 620, oltre alle p.lle 158, 242 e 455 di medesima proprietà.

• **Bene N° 10:** Terreno - P.lla 1036, foglio 32

Confina con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Nord, con la p.lla 1027 e a Ovest, con la p.lla 1047, entrambe di medesima proprietà; a Sud, con le p.lle 149 e 620, oltre alla p.lla 1075 di medesima proprietà; a Est, con la p.lla 1037.

• **Bene N° 11:** Terreno - P.lla 1027, foglio 32

Confina: a Est, con p.lla 359 (foglio 32); sugli altri lati con terreni di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Nord, con la p.lla 1049; a Ovest, con la p.lla 1047; a Sud, con la p.lla 1036.

• **Bene N° 12:** Terreno - P.lla 1047, foglio 32

Confina con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Nord, con la p.lla 1049 di medesima proprietà; a Ovest, con la p.lla 1045; a Sud, con la p.lla 149; a Est, con le p.lle 1027 e 1036 di medesima proprietà.

• **Bene N° 13:** Terreno - P.lla 1049, foglio 32

Confina: a Nord con la strada comunale Via Volturmo; sugli altri lati con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32: a Ovest, con la p.lla 1048; a Sud, con le p.lle 1047 e 1027 di medesima proprietà; a Est, con la p.lla 1050.

## CONSISTENZA

### LOTTO N° 1 (BENI NN. 1 ÷ 13)

#### BENE N° 1 - AGRITURISMO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327, F.32)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agriturismo (struttura A)	222,07 mq	290,33 mq	1,00	290,33 mq	3,00 m	S1-T-1
Portico (struttura B)	30,05 mq	31,54 mq	0,25	7,88 mq	3,15 m	Terra
Locale tecnico (struttura B)	13,06 mq	17,66 mq	0,00	0,00 mq	3,15 m	Terra

Giardino attrezzato	241,17 mq	241,17 mq	0,10	24,12 mq	0,00 m	Terra
Percorso - Tettoia	16,00 mq	17,60 mq	0,00	0,00 mq	2,65 m	Terra
Pergolato retro	19,00 mq	19,00 mq	0,00	0,00 mq	2,65 m	Terra
Pergolato frontale	12,80 mq	12,80 mq	0,00	0,00 mq	2,60 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>322,33 mq</b>		

**BENE N° 2 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino attrezzato	120,00 mq	120,00 mq	0,10	12,00 mq	0,00 m	Terra

**BENE N° 3 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino attrezzato	100,00 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	Terra

**BENE N° 4 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 455, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte attrezzata	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Terra

**BENE N° 5 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino attrezzato	400,00 mq	400,00 mq	0,10	40,00 mq	0,00 m	Terra
Tettoia (struttura C)	107,80 mq	107,80 mq	0,00	0,00 mq	2,65 m	Terra

**BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa collabente (struttura D)	28,80 mq	35,64 mq	0,15	5,35 mq	2,40 m	Terra
Area verde pertinenziale	1044,36 mq	1044,36 mq	0,02	20,89 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,24 mq</b>		

**BENE N° 7 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area verde pertinenziale	464,00 mq	464,00 mq	0,02	9,28 mq	0,00 m	Terra

**BENE N° 8 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area verde pertinenziale	84,00 mq	84,00 mq	0,02	1,68 mq	0,00 m	Terra

**BENE N° 9 - PISCINA IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte attrezzata e piscina	311,19 mq	311,19 mq	0,10	31,12 mq	0,00 m	Terra
Corte attrezzata e area verde	2871,81 mq	2871,81 mq	0,02	57,44 mq	0,00 m	Terra
Locale tecnico (struttura E0)	191,00 mq	208,82 mq	0,00	0,00 mq	3,20 m	Interrato
Tettoia (struttura E1)	214,00 mq	214,00 mq	0,00	0,00 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,56 mq</b>		

**BENE N° 10 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piazzale parcheggio	770,00 mq	770,00 mq	0,02	15,40 mq	0,00 m	Terra

**BENE N° 11 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piazzale parcheggio	93,00 mq	93,00 mq	0,02	1,86 mq	0,00 m	Terra

**BENE N° 12 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piazzale parcheggio	1050,00 mq	1050,00 mq	0,02	21,00 mq	0,00 m	Terra

**BENE N° 13 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049, F.32)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piazzale parcheggio	604,00 mq	604,00 mq	0,02	12,08 mq	0,00 m	Primo

## DATI CATASTALI

LOTTO N° 1 (BENI NN. 1 ÷ 13)

BENE N° 1 - AGRITURISMO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327, F.32)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	327		1	D10			161 mq (156 escluse aree scoperte)	1722 €	S1-T-1	SI	

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	
32	327				Corte dell'Agriturismo		00.04.45 mq	0 €	0 €	SI	

BENE N° 2 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436, F.32)

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	
32	436				Seminativo arborato	2	00.01.20 mq	0,59 €	0,22 €		

BENE N° 3 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242, F.32)

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	
32	242				Seminativo arborato	2	00.01.00 mq	0,88 €	0,33 €		

BENE N° 4 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 455)

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	



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	455				Seminativo arborato	2	00:00:25 mq	0,12 €	0,05 €	

**BENE N° 5 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158, F.32)**

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	
32	158				Seminativo arborato	2	00:04:00 mq	1,96 €	0,72 €		

**BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993, F.32)**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	993		1	F2			189 mq				

**BENE N° 7 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358, F.32)**

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	
32	358				Seminativo arborato	2	00:04:64 mq	2,28 €	0,84 €		

**BENE N° 8 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155, F.32)**

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	
32	155				AREA FAB		00:00:84 mq	0 €	0 €		

**BENE N° 9 - PISCINA IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075, F.32)**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1075			F4						

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	
32	1075				Seminativo arborato		00:31:83 mq	0 €	0 €		

**BENE N° 10 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036, F.32)**

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	
32	1036				Seminativo arborato	2	00:07:70 mq	3,78 €	1,39 €		

**BENE N° 11 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027, F.32)**

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	
32	1027				Seminativo arborato	2	00:00:93 mq	0,46 €	0,17 €		

**BENE N° 12 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047, F.32)**

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	
32	1047				Seminativo arborato	2	00:10:50 mq	5,15 €	1,9 €		

**BENE N° 13 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049, F.32)**

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	

32	1049			Seminativo arborato	2	00:06:04 mq	2,96 €	1,09 €	
----	------	--	--	------------------------	---	----------------	--------	--------	--

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### LOTTO N° 1 (BENI NN° 1 ÷ 13)

Sui beni del lotto n° 1 non vi sono vincoli di alcun tipo e non sono gravati da usi civici.

## DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte

### LOTTO N° 1 (BENI NN° 1 ÷ 13)

➤ **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022, Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232; Quota: 1/1

A favore di ORGANA SPV S.r.l. - C...

Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oltre al pignoramento immobili di cui alla presente procedura esecutiva, risulta la seguente trascrizione gravante sui mappali 327 (**bene n° 1**), 993 (**bene n° 6**) e 1075 (**bene n° 9**) del Foglio 32 del Comune di Roccasecca:

➤ **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 07/06/2018, Reg. gen. 9462 - Reg. part. 7168; Quota: 1/1

A favore di Kroll Di Crolla Adriano & C. Sas - Contro Dragonetti Sandra

Note: Grava sui mappali 327, 993 e 1075 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

## ABUSI E ONERI SANATORIA

### LOTTO N° 1 (BENI NN. 1 ÷ 13)

### BENE N° 1 - AGRITURISMO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327, F.32)

#### FABBRICATO PRINCIPALE (A)

Il fabbricato presenta i seguenti abusi edilizi, riportati in rosso sulle piante di progetto allegate:

- 1) nell'INGRESSO (loc. 1A) al piano terra e nella CUCINA (loc. 14) al piano interrato, non è stata realizzata la scala che li collegava prevista da progetto (cfr. all. G4, G6);
- 2) nell'INGRESSO (loc. 1A) è presente una piccola finestra sul frontale a Est, non presente nel progetto (cfr. all. G4);
- 3) allo stato manca il divisorio tra l'INGRESSO (loc. 1A) e la SALA1 (loc.2) previsto da progetto (cfr. all. G4);
- 4) la finestra più a Est prevista da progetto sulla facciata a Sud della SALA1 (loc. 2), allo stato è una porta-finestra (cfr. all. G4);
- 5) allo stato manca il divisorio previsto da progetto all'interno della SALA2 (loc. 3) (cfr. all. G4);
- 6) allo stato non è presente la finestra da progetto prevista sulla parete interna a Nord della SALA2 (loc.3) (cfr. all. G4);
- 7) la porta di collegamento tra la SALA2 (loc. 3) e la SALA3 (loc.4) è stata spostata all'angolo opposto (cfr. all. G4);
- 8) manca l'apertura di collegamento tra la SALA3 (loc. 4) e il VANO SCALA2 (LOC. 8) previsto da progetto (cfr. all. G4);



- 9) nel VANO SCALA1 (loc. 7), al livello terra, allo stato è presente un finestrone sulla parete esterna a Nord, non presente nel progetto (cfr. all. G4);
- 10) nel VANO SCALA1 (loc. 7), al livello terra, allo stato è presente una porticina sulla parete esterna a Ovest, non presente nel progetto (cfr. all. G4);
- 11) nel VANO SCALA2 (loc. 8), al piano primo, è presente una finestra sulla facciata a Est, non presente nel progetto (cfr. all. G5);
- 12) allo stato manca il divisorio interno alla SALA6 (loc.12) previsto da progetto (cfr. all. G5);
- 13) nel PIANO INTERRATO (DISIMPEGNO3-loc. 13 e CUCINA-loc.14) mancano tutti i divisori interni previsti da progetto, oltre alla scalinata di collegamento con l'INGRESSO (loc. 1A) del piano superiore, già citata nella precedente difformità di cui al punto 1 (cfr. all. G6).

#### FABBRICATO PERTINENZIALE (B)

Il fabbricato presenta i seguenti abusi edilizi, riportati in rosso sulle piante di progetto allegate:

- 14) allo stato manca il divisorio da progetto previsto all'interno del PORTICO (loc. 15) (cfr. all. G7);
- 15) allo stato, la porta d'accesso la LOCALE TECNICO (loc. 16), è presente sulla parete a Ovest, mentre da progetto era prevista sulla parete a Sud (cfr. all. G7).

- 16) PERCORSO - TETTOIA (loc. 19) (cfr. all. G4)

Sulla particella è presente un "Percorso-Tettoia" realizzato senza alcun titolo abilitativo e non sanabile.

#### ONERI SANATORIA EDILIZIA

Gli abusi edilizi di cui ai precedenti punti, dal n. 1 al n. 15, costituendo interventi di manutenzione straordinaria (art.3, comma 1, lettera b, del D.P.R. 380/01), possono essere sanati con una D.I.A. in sanatoria, con il pagamento della sanzione amministrativa, determinata dal Responsabile del Procedimento, nella misura non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, oltre ad € 5.000,00 per le relative spese tecniche, con un totale massimo preventivato di **€ 10.164,00**. Il "Percorso-Tettoia", di cui al precedente punto n. 16, non essendo sanabile dovrà essere rimosso, con un costo preventivato di **€ 1.000,00**.

#### ADEGUAMENTO CATASTALE

Risultando che anche la planimetria catastale ha le medesime non conformità con lo stato dei luoghi di cui alle citate non conformità urbanistiche, è stato preventivato un costo di **€ 3.000,00** per le spese tecniche di adeguamento catastale.

#### BENE N° 5 - TERRENO IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158, F.32)

Sulla particella è presente anche una tettoia (TETTOIA C) con una superficie utile, in cifra tonda, di 108 m<sup>2</sup>, edificata senza alcun titolo abilitativo. Non essendo l'abuso sanabile, dovrà essere rimossa, con un costo preventivato di **€ 3.000,00**.

#### BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE, IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993, F.32)

##### DIFFORMITA' CATASTALE

Da quanto verificato non risulta corrispondenza tra i luoghi e le risultanze catastali in quanto la consistenza catastale di 155 m<sup>2</sup> è molto superiore ai circa 36 m<sup>2</sup> reali rilevati.

##### DIFFORMITA' URBANISTICA

Essendo il terreno al di fuori della perimetrazione urbana ed anteriore al 01/09/1967, il bene è sanabile previo aggiornamento della citata non conformità catastale.

Il costo per la sua sanatoria, corrispondente a quello necessario per la sua regolarizzazione catastale, è preventivabile in **€ 4.000,00**.

#### BENE N° 9 - PISCINA IN ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075, F.32)

Sulla particella, in corrispondenza del locale tecnico interrato, al piano terra è presente un'ampia tettoia (TETTOIA E1) con superficie utile, in cifra tonda, di 214 m<sup>2</sup>, edificata senza alcun titolo abilitativo. Non essendo l'abuso sanabile, dovrà essere rimossa, con un costo preventivato di **€ 5.000,00**.

## STIMA - LOTTO N.1

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (F. 32, p.lla 327)
  - Valore di stima del bene, al lordo degli oneri per la sanatoria: **€ 252.384,39;**
  - Valore di stima del bene, al netto degli oneri per la sanatoria: **€ 238.220,39.**
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 436, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 9.396,00**
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 242, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 7.830,00**
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 455, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 1.957,50**
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 158, F.32)
  - Valore di stima del bene, al lordo degli oneri per la sanatoria: **€ 31.320,00;**
  - Valore di stima del bene, al netto degli oneri per la sanatoria: **€ 28.320,00.**
- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 993, F.32)
  - Valore di stima del bene, al lordo degli oneri per la sanatoria: **€ 20.545,92;**
  - Valore di stima del bene, al netto degli oneri per la sanatoria: **€ 16.545,92.**
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 358, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 7.266,24**
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 155, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 1.315,44**
- **Bene N° 9** - Piscina ubicata a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1075, F.32)
  - Valore di stima del bene, al lordo degli oneri per la sanatoria: **€ 69.342,48;**
  - Valore di stima del bene, al netto degli oneri per la sanatoria: **€ 64.342,48.**
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1036, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 12.058,20**
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1027, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 1.456,38**
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1047, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 16.443,00**
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1049, F.32)  
Valore di stima del bene: **€ 9.458,64**

### INTERO LOTTO N°1 (Beni nn. 1 + 13)

- Valore di stima del LOTTO N° 1, al lordo degli oneri per la sanatoria: **€ 440.774,19;**
- Valore di stima del LOTTO N°1, al netto degli oneri per la sanatoria: **€ 414.610,19.**

**€ 415.000,00**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marsella Donato