
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marsella Donato, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto n. 1 .....	.....
Lotto n. 2 .....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riserve e particolarita da segnalare.....	.....
Elenco allegati.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Schema riassuntivo.....	.....
Formalita da cancellare .....	.....



INCARICO

In data 18/09/2022, il sottoscritto Ing. Marsella Donato, con studio in Via Casilina, 56 - 03030 - Colfelice (FR), email donato.marsella@virgilio.it, PEC donato.marsella@ingpec.eu, Tel. 342 50 79 154, Fax 0776 527 264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 327), piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 436)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 242)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 455)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 158)
- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 993)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 358)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 155)
- **Bene N° 9** - Piscina ubicata a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1075)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1036)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1027)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1047)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1049)
- **Bene N° 14** - Unità collabente ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 114), piano T-1
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 709)
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 711)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 710)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 116)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 402)
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 891)
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 115)
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 403)
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 404)



- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 401)
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 113)
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 406)
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 578)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 327), piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 436)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 242)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 455)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 158)
- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 993)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 358)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 155)
- **Bene N° 9** - Piscina ubicata a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1075)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1036)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1027)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1047)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1049)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBIcato A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Immobile adibito ad agriturismo, su due livelli più piano interrato con l'impiantistica di servizio, con separata struttura pertinenziale. Il tutto parte di un vasto complesso ricettivo (con agriturismo, piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini e area parcheggio clienti) che si estende sulle particelle limitrofe (estensione complessiva di 8.418 m²), incluse nel medesimo lotto di vendita n°1.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La struttura è dotata di due accessi principali:

- un accesso pedonale ed uno anche carrabile dalla strada comunale Via Folcara (accesso diretto alla struttura dell'agriturismo, presente sulla p.lla 327 de qua);



- accesso anche carrabile, dalla strada comunale Via Volturmo, attraverso il piazzale-parcheggio, realizzato sulle p.lle nn. 1049, 1047, 1027, 1036.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Terreno, adibito ad area verde, parte di un vasto complesso ricettivo (con agriturismo, piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini e area parcheggio clienti) che si estende sulle particelle limitrofe (estensione complessiva di 8.418 m²), incluse nel medesimo lotto di vendita n°1.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il complesso ricettivo è dotato di due accessi principali:

- un accesso pedonale ed uno anche carrabile dalla strada comunale Via Folcara (accesso diretto alla struttura dell'agriturismo, presente sulla p.lla 327 de qua);
- accesso anche carrabile, dalla strada comunale Via Volturmo, attraverso il piazzale-parcheggio, realizzato sulle p.lle nn. 1049, 1047, 1027, 1036.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Terreno, con struttura deposito collabente, a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Area relax, con laghetto artificiale-piscina, area giochi bambini, porticato con locale tecnico di servizio interrato, pertinenziale all'agriturismo, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)



Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

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



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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- i certificati catastali (cfr. all. F1, F2);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D1);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F3);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D1);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.



Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F4);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D1);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F5);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D1);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F6);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D1);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).



BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore precedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- i certificati catastali (cfr. all. F7, F8);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D5);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore precedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F9);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D5);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore precedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi



ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F10);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D1);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

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

SCOMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- i certificati catastali (cfr. all. F11, F12);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D1);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F13);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D3);



- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F14);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D3);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- i certificati catastali (cfr. all. F15, F16);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D2);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ROCCASECCA

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- i certificati catastali (cfr. all. F17, F18);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D2);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Il fabbricato con la corte esclusiva di pertinenza confinano:

- a Est con la strada comunale Via Folcara;

e sugli altri lati con i terreni catastralmente 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Il terreno confina:

- a Sud-Est con la strada comunale Via Folcara;

e sugli altri lati con terreni di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastralmente 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Il terreno 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 455)

Il terreno confina:

- a Nord, con p.lla 642 (foglio 32);

e 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Il terreno 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

La struttura, con la relativa corte esclusiva di pertinenza, confina:

- a Est con la strada comunale Via Folcara;

e 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, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita;
- 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)



Il terreno confina:

- a Sud, con p.lla 359 (foglio 32);

e 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

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 UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

La struttura, con la relativa corte esclusiva e le altre pertinenze, confina con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32:

- 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Il terreno confina con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 32:

- a Nord, con la p.lla 1027 di medesima proprietà;

- a Ovest, con la p.lla 1047 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Il terreno confina:

- a Est, con p.lla 359 (foglio 32);

e 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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Il terreno 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.lla 1027 e 1036 di medesima proprietà.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Il terreno confina:

- a Nord con la strada comunale Via Volturno;
- e 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

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

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
Totale superficie convenzionale:				322,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				322,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CALCOLO SUPERFICI NETTE

Per il calcolo delle superfici utili nette con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

La superficie utile netta è stata misurata, come da citata normativa, al netto delle murature interne ed esterne, le superfici dei locali sono state arrotondate al metro quadrato e le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

Le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.



L'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti (numerazione dei locali riportata sulle piantine dei locali estratte dall'ultimo progetto assentito, integrate anche con le difformità rispetto allo stato attuale, riportate in rosso - cfr. all. G4 ÷ G7) :

LOCALI AL PIANO TERRA (cfr. all. G4)

- 1A. il locale INGRESSO (loc. 1A), ha una pianta rettangolare di dimensione 4,70 x 3,50 metri, con una superficie utile netta di 16,45 m²;
- 1B. il DISIMPEGNO1 (loc. 1B), ha una pianta rettangolare di dimensione 2,40 x 1,85 metri, con una superficie utile netta di 4,44 m²;
2. il locale SALA1 (loc. 2), ha una pianta rettangolare di dimensione 7,45 x 3,35 metri, con una superficie utile netta di 24,96 m²,
3. il locale SALA2 (loc. 3), ha una pianta rettangolare di dimensione 4,20 x 3,15 metri, con una superficie utile netta di 13,23 m²;
4. il locale SALA3 (loc. 4), ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,80 x 4,15 metri, con una superficie utile netta di 19,92 m²;
- 5A. il locale BAGNO1 (loc. 5A), ha una pianta rettangolare, di dimensioni 2,45 x 1,60 metri, con una appendice anch'essa rettangolare, di dimensioni 0,80 x 1,20 metri, con una superficie utile netta complessiva di 4,88 m²;
- 5B. il WC (loc. 5B), ha una pianta rettangolare, di dimensioni 1,50 x 1,05 metri, con una superficie utile netta di 1,58 m²;
6. il locale SALA4 (loc. 6), ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,80 x 2,80 metri, con una superficie utile netta di 13,44 m²;
- 6B. il locale CABINA ARMADIO (loc. 6B), ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,80 x 1,30 metri, con una superficie utile netta di 6,24 m²;
7. il VANO SCALA1 (loc. 7), ha una pianta rettangolare, di dimensione 3,90 x 1,90 metri, con una superficie utile netta di 7,41 m² (superficie computata una sola volta, nella sua proiezione);
8. il VANO SCALA2 (loc. 8), ha una pianta rettangolare, di dimensione 7,60 x 1,45 metri, con una superficie utile netta di 11,02 m² (superficie computata una sola volta, nella sua proiezione);

LOCALI AL PIANO PRIMO (cfr. all. G5)

9. il DISIMPEGNO2 (loc. 9), ha una pianta rettangolare, di dimensione 2,45 x 1,55 metri, con una superficie utile netta di 3,80 m²;
10. il locale SALA5 (loc. 10), ha una pianta rettangolare, di dimensione 5,00 x 4,30 metri, con una superficie utile netta di 3,80 m²;
11. il locale BAGNO2 (loc. 11), ha una pianta rettangolare, di dimensione 3,35 x 2,45 metri, con una superficie utile netta di 8,21 m²;
12. il locale SALA6 (loc. 12), ha una pianta rettangolare, di dimensione 5,05 x 4,35 metri, con una superficie utile netta di 21,97 m²;

LOCALI AL PIANO INTERRATO (cfr. all. G6)

13. il DISIMPEGNO3 (loc. 13), ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,00 x 2,60 metri, con una superficie utile netta di 10,40 m²;
14. il locale CUCINA (loc. 14), ha una pianta rettangolare, di dimensione 3,05 x 10,70 metri, con una superficie utile netta di 32,64 m².

LOCALI STRUTTURA DISTACCATA – FABBRICATO B (PIANO TERRA) (cfr. all. G7)

15. il PORTICO (loc. 15), ha una pianta rettangolare, di dimensione 5,95 x 5,05 metri, con una superficie utile netta di 30,05 m²;

Alla superficie reale applicando il coefficiente di omogeneizzazione del 25%, come previsto per tale tipo di pertinenza di servizio accessoria, ad uso esclusivo, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali, otteniamo una superficie utile netta omogeneizzata pari a 7,51 m², così calcolata:



$$(30,05 \text{ m}^2 \times 0,25) = 7,51$$

16. il LOCALE TECNICO (loc. 16), ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,75 x 2,75 metri, con una superficie utile netta di 13,06 m² (come da normativa citata nella premessa del presente calcolo delle superfici utili, tale superficie non è stata computata);

17. CORTE ATTREZZATA

Tale area esterna attrezzata in parte pavimentata e in parte a giardino, ha una superficie di 241,17 m², calcolata come differenza della superficie dell'intera particella de quo, di 445,00 m², con l'area racchiusa dal perimetro esterno dei fabbricati A e B de quo, di 203,83 m².

Alla superficie reale va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della CORTE ESTERNA pari a 24,12 m², così calcolata:

$$241,17 \text{ m}^2 \times 0,10 = 24,12$$

Per un totale della superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) dell'U.I. de quo, pari a 246,19 m².

18. PERGOLATO RETRO (cfr. all. G4)

Sulla particella è presente anche, a ridosso del retro del fabbricato principale (fabbricato A), a Ovest, un pergolato metallico di 19 m² (dimensioni metri 9,5 x 2), che come da progetto collega l'edificio principale (fabbricato A) con il PORTICO-LOCALE TECNICO pertinenziale (fabbricato B). E' un "percorso ombreggiato coperto con stuoia di canne o telo, o semplicemente con canne rampicanti e avente una struttura portante metallica su fondazione in c.a. La sua consistenza è stata conteggiata inclusa nell'area della CORTE ATTREZZATA.

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

Sulla particella è presente anche un percorso a tettoia di superficie utile di 16 m² (dimensioni metri 8 x 2) e 17,60 m² lorda, conteggiato per la sola area di sedime essendo stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, in quanto per le sue caratteristiche costruttive ed il suo utilizzo ha l'obiettivo di attitudine a protrarsi nel tempo e non essendo precario costituisce una maggiore cubatura non prevista per l'area de qua.

Tale percorso a tettoia interseca, con una angolazione di circa 120°, il pergolato presente nel progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo (percorso ombreggiato di collegamento tra l'edificio principale ed il locale tecnico/portico) e lo collega con una più ampia Tettoia, utilizzata per ristorazione all'aperto, presente sull'adiacente particella n. 158, costruita anch'essa senza alcun titolo abilitativo e non sanabile.

20. PERGOLATO ANTERIORE (cfr. all. G4)

Sulla particella è presente anche, a ridosso del frontale del fabbricato principale (fabbricato A), a Est, un pergolato con intelaiatura in legno di 12,80 m² (dimensioni metri 8,00 x 1,60), che collega il cancelletto pedonale d'ingresso all'area con l'ingresso dell'edificio principale (fabbricato A). Essendo una struttura leggera facilmente amovibile, e anche se coperta con pannelli in policarbonato, sono anch'essi facilmente amovibili, sebbene non prevista nel progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo, anche per le ridotte dimensioni e configurabile come intervento eseguibile in edilizia libera e pertanto comunque in regola urbanisticamente. La sua consistenza è stata conteggiata inclusa nell'area della CORTE ATTREZZATA.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Anche per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

La superficie commerciale è stata misurata, come da citata normativa, al lordo delle murature interne



ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

- Locale 1A - INGRESSO, inclusivo di parte della proiezione del VANOSCALA2 (loc. 8): 19,89 m²
- Locale 2 (SALA1), inclusivo di parte della proiezione del VANOSCALA2 (loc. 8): 40,04 m²
- Locale 3 (SALA2): 10,58 m²
- Locale 4 (SALA3): 26,97 m²
- Locale 5A+5B+1B: 17,11 m²
- Locale 6 (SALA4) + 6B (Cabina armadio): 29,00 m²
- Locale 7 (VANOSCALA1): 10,66 m²
- Locale 10 (SALA5): 30,30 m²
- Locale 11 (BAGNO2) + locale 9 (DISIMPEGNO2): 17,70 m²
- Locale 12 (SALA6): 30,86 m²
- Locale 13 (DISIMPEGNO3): 15,30 m²
- Locale 14 (CUCINA): 41,54 m²
- Locale 15 (PORTICO): 41,54 m²

Alla superficie reale applicando il coefficiente di omogeneizzazione del 25%, come previsto per tale tipo di pertinenza di servizio accessoria, ad uso esclusivo, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali, otteniamo una superficie utile netta omogeneizzata pari a 7,88 m², così calcolata:

$$(31,54 \text{ m}^2 \times 0,15) = 7,88 \text{ m}^2$$

- Locale 16 (Loc. TECNICO): 13,06 m²

Come da normativa citata nella premessa del presente calcolo delle superfici utili, tale superficie non è stata computata: 0,00 m²

17. CORTE ATTREZZATA: 241,17 m²

Tale area esterna attrezzata in parte pavimentata e in parte a giardino, ha una superficie di 241,17 m², calcolata come differenza della superficie dell'intera particella de quo, di 445,00 m², con l'area racchiusa dal perimetro esterno dei fabbricati A e B de quo, di 203,83 m².

Alla superficie reale va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00 = 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della CORTE ESTERNA pari a 24,12 m², così calcolata:

$$241,17 \text{ m}^2 \times 0,10 = 24,12$$

18. PERGOLATO RETRO

Sulla particella è presente anche, a ridosso del retro del fabbricato principale (fabbricato A), a Ovest, un pergolato metallico di 19 m² (dimensioni metri 9,5 x 2), che come da progetto collega l'edificio principale (fabbricato A) con il PORTICO-LOCALE TECNICO pertinenziale (fabbricato B). E' un "percorso ombreggiato coperto con stuoia di canne o telo, o semplicemente con canne rampicanti e avente una struttura portante metallica su fondazione in c.a. La sua consistenza è stata conteggiata inclusa nell'area della CORTE ATTREZZATA.

19. TETTOIA

Sulla particella è presente anche un percorso a tettoia di 16 m² (dimensioni metri 8 x 2), conteggiato per la sola area di sedime essendo stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, in quanto per le sue caratteristiche costruttive ed il suo utilizzo ha l'obiettivo attitudine a protrarsi nel tempo e non essendo precario costituisce una maggiore cubatura non prevista per l'area de qua.

Tale percorso a tettoia interseca, con una angolazione di circa 120°, il pergolato di cui al precedente punto, e lo collega con una più ampia Tettoia, utilizzata per ristorazione all'aperto, presente



sull'adiacente particella n. 158, costruita anch'essa senza alcun titolo abilitativo e non sanabile.

20. PERGOLATO ANTERIORE

Sulla particella è presente anche, a ridosso del frontale del fabbricato principale (fabbricato A), a Est, un pergolato con intelaiatura in legno di 12,80 m² (dimensioni metri 8,00 x 1,60), che collega il cancelletto pedonale d'ingresso all'area con l'ingresso dell'edificio principale (fabbricato A). Essendo una struttura leggera facilmente amovibile, e anche se coperta con pannelli in policarbonato, sono anch'essi facilmente amovibili, sebbene non prevista nel progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo, anche per le ridotte dimensioni e configurabile come intervento eseguibile in edilizia libera e pertanto comunque in regola urbanisticamente. La sua consistenza è stata conteggiata inclusa nell'area della CORTE ATTREZZATA.

Per un totale della superficie commerciale, omogeneizzata per le pertinenze esclusive dell'U.I. de quo, pari a 322,33 m².

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

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
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale area esterna attrezzata, a servizio del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione, è in parte pavimentata e in parte è adibita a giardino e ha una superficie di 120 m².

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 120 m², va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) di tale CORTE ESTERNA pari a 12,00 m², così calcolata:

$$120,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 12,00$$

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

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



Totale superficie convenzionale:	10,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale area esterna attrezzata, a servizio del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione, è in parte pavimentata e in parte a giardino e ha una superficie di 100 m².

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari 100 m², va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

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

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
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale minuscola corte, a servizio del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione, è interamente pavimentata (è di transito per le altre strutture dell'agriturismo) e ha una superficie di 25 m².

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 25 m², va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della CORTE ESTERNA pari a 2,50 m², così calcolata: $25,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 2,50$



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

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
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale area esterna attrezzata, a servizio del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione, è in parte pavimentata e in parte a giardino e ha una superficie di 400 m².

TETTOIA C (cfr. all. 05 - Foto nn. 1 ÷ 4)

Sulla particella è presente anche una tettoia (struttura C) con pianta rettangolare di dimensioni metri 11,00 x 9,80, con una superficie utile, in cifra tonda, di 108 m² (11 m x 9,8 m = 107,80).

Essa è stata conteggiata per la sola area di sedime, in quanto è stata edificata senza alcun titolo abilitativo e l'abuso non è sanabile, in quanto per le sue caratteristiche costruttive ed il suo utilizzo tale struttura ha l'obiettiva attitudine a protrarsi nel tempo e non essendo precaria costituisce una maggiore cubatura non prevista per l'area de qua.

Ha una struttura portante costituita da pilastri in legno, imbullonati con apposite tasche metalliche con il pavimento.

Ma la struttura non è comunque facilmente amovibile, per la presenza della copertura con le relative gronde in rame (con relativi discendenti, per lo smaltimento delle acque meteoriche), e travi delle capriate ben salde e difficilmente amovibili.

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 400 m², va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o simile, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00 = 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della CORTE ESTERNA pari a 40,00 m², così calcolata:

$$400,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 40,00$$

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

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
Totale superficie convenzionale:				26,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CALCOLO SUPERFICI NETTE

Per il calcolo delle superfici utili nette con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

La superficie utile netta è stata misurata, come da citata normativa, al netto delle murature interne ed esterne, le superfici dei locali sono state arrotondate al metro quadrato e le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

Le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

Tale bene n° 6 è costituito da un'area verde, con una rimessa collabente, pertinenze esclusive del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327.

1.AREA VERDE

Ha una superficie di 1.080 m², di cui 28,80 m² occupati dalla rimessa.

Alla sua superficie reale, pari a 1.044,36 m² (1080 m² - 35,64 m² = 1.044,36 m²), ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della CORTE ESTERNA pari a 40,00 m², così calcolata:

$$1.044,36 \text{ m}^2 \times 0,02 = 20,89 \text{ m}^2$$

2.RIMESSA COLLABENTE (cfr. all. 06 - Foto nn. 1 ÷ 4)

La struttura costituita da un unico ambiente è stata realizzata con un'intelaiatura metallica e rivestimento con pannelli. Ha una forma rettangolare di dimensioni 6,00 m² x 4,80 m², con una superficie interna di 28,80 m².

Alla superficie reale applicando il coefficiente di omogeneizzazione del 15% (inferiore al 25% previsto per tale tipo di pertinenza di servizio accessoria, ad uso esclusivo, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori della struttura principale dell'agriturismo presente sulla p.lla 327, a servizio diretto di quelli principali), otteniamo una superficie utile netta omogeneizzata pari a 4,32 m², così calcolata:

$$(28,80 \text{ m}^2 \times 0,15) = 4,32 \text{ m}^2$$

Per un totale della superficie utile netta, omogeneizzata per entrambe le presenti pertinenze esclusive del complesso agrituristico de quo, pari a 25,21 m².

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Anche per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.



La superficie commerciale è stata misurata, come da citata normativa, al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

1.AREA VERDE

Ha una superficie di 1.080 m², di cui 28,80 m² occupati dalla rimessa.

Alla sua superficie reale, pari a 1.044,36 m² (1080 m² - 35,64 m² = 1.044,36 m²), ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agriturismo (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della CORTE ESTERNA pari a 40,00 m², così calcolata:

$$1.044,36 \text{ m}^2 \times 0,02 = 20,89 \text{ m}^2$$

2.RIMESSA COLLABENTE (cfr. all. 06 - Foto nn. 1 ÷ 4)

Ha una forma rettangolare di dimensioni esterne 6,60 m² x 5,40 m², con una superficie interna di 35,64 m².

Alla superficie reale applicando il coefficiente di omogeneizzazione del 15% (inferiore al 25% previsto per tale tipo di pertinenza di servizio accessoria, ad uso esclusivo, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori della struttura principale dell'agriturismo presente sulla p.lla 327, a servizio diretto di quelli principali), otteniamo una superficie utile netta omogeneizzata pari a 5,35 m², così calcolata:

$$(35,64 \text{ m}^2 \times 0,15) = 5,35 \text{ m}^2$$

Per un totale della superficie commerciale, omogeneizzata per entrambe le presenti pertinenze esclusive del complesso agriturismo de quo, pari a 26,24 m².

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

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
Totale superficie convenzionale:				9,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 464 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agriturismo (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x



5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 9,28 m², così calcolata:
464 m² x 0,02= 9,28 m²

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

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
Totale superficie convenzionale:				1,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 84 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 1,68 m², così calcolata:
84 m² x 0,02= 1,68 m²

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

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
Totale superficie convenzionale:				88,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,56 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale pertinenziale area esterna attrezzata, con piscina e area giochi per bambini con e senza presenza di acqua, è in gran parte pavimentata e per una residuale parte più a Sud è adibita ad orto didattico (attualmente incolto e pieno di rovi), il tutto a servizio del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla p.lla 327, con la quale condivide la recinzione (cfr. all. 09 - Foto nn. 1 ÷ 20).

LOCALE TECNICO (cfr. all. 09 - Foto nn. 14 ÷ 20)

Sulla particella è presente un locale tecnico, realizzato in struttura in c.a. e completamente interrato, con l'impiantistica e la vasca di accumulo della piscina, con pianta rettangolare di dimensioni di 10 m x 19,10 m, con superficie netta complessiva di 191 m², per un'altezza di metri 3,20, e una superficie lorda di circa 209 m² (10,60 m x 19,70 m = 208,82 m²).

VASTA TETTOIA (cfr. all. 09 - Foto nn. 1, 8 ÷ 13)

In corrispondenza di tale locale tecnico interrato, al piano terra è presente un'ampia tettoia, utilizzata per il servizio ristoro dell'area attrezzata.

Ha pianta a forma rettangolare di dimensioni 20,00 m x 10,70 m, con una superficie di 214 m². Ha una copertura a capanna (a due livelli), con le due falde laterali con altezza variabile da 2,40 m a 2,90 m e le due centrali di altezza variabile da 3,30 m a 3,60 m.

Ha una pavimentazione con piastrelle in gres e ha la sola parete a sud tamponata con pannelli a ridosso del bancone di servizio con a un piccolo WC con pareti in muratura presente sul suo retro.

Tale vasta tettoia di circa 214 m² è stata conteggiata per la sola area di sedime essendo stata edificata senza alcun titolo abilitativo e l'abuso non è sanabile, in quanto per le sue caratteristiche costruttive ed il suo utilizzo ha l'obiettiva attitudine a protrarsi nel tempo e, non essendo precaria, costituisce una maggiore cubatura non prevista per l'area de qua.

Alla superficie reale dell'area attrezzata va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico, pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00 = 1.197,36 m²), di cui 886,17 m², già utilizzati per valutare con coefficienti del 10% altri beni, con una residuale superficie di 311,19 m² (1.197,36 m² - 886,17 m² = 311,19 m²) da valutare con coefficiente del 10% e i residui 2.871,81 m² da valutare con coefficiente del 2%.

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della pertinenziale area attrezzata de qua pari, in cifra tonda, a 89 m², così calcolata:

$$311,19 \text{ m}^2 \times 0,10 + 2.871,81 \text{ m}^2 \times 0,02 = 88,56 \text{ m}^2$$

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

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
Totale superficie convenzionale:				15,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,40 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale di tale piazzale parcheggio, pari a 770 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte pertinenziali, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 15,40 m², così calcolata: 770 m² x 0,02= 15,40 m²

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

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
Totale superficie convenzionale:				1,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,86 mq		

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale di tale piazzale parcheggio, pari a 93 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte pertinenziali, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 1,86 m², così calcolata: 93 m² x 0,02= 1,86 m²

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

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
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale di tale piazzale parcheggio, pari a 1050 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte pertinenziali, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 21 m², così calcolata: 1050 m² x 0,02= 21,00 m²

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

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
Totale superficie convenzionale:				12,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo delle superfici commerciali, con relativa omogeneizzazione, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale di tale piazzale parcheggio, pari a 604 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte pertinenziali, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 12,08 m², così calcolata: 604 m² x 0,02= 12,08 m²

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 15/04/1976 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 327 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00:01:20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 01/06/1983 al 29/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 327 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00:01:20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/05/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 327 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 1,23 Piano T - 1
Dal 01/01/1992 al 27/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 327, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 877,98 Piano T - 1
Dal 29/11/1995 al 29/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 327 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00:04:45 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/03/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fg. 32, Part. 327, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale ,, mq Rendita € 238,60 Piano T - 1
Dal 02/04/2004 al 05/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fg. 32, Part. 327, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale ,, mq Rendita € 238,60 Piano T - 1
Dal 05/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fg. 32, Part. 327, Zc. 1 Categoria D10 Superficie catastale ,, mq Rendita € 1.722,00 Piano S1 - T - 1
Dal 09/11/2015 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 32, Part. 327, Zc. 1 Categoria D10 Superficie catastale ,, mq Rendita € 1.722,00 Piano S1 - T - 1 Graffato S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.



- * La data iniziale del 16/05/1987 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto fabbricati.
 * La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato del catasto terreni e del catasto fabbricato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 436 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:20 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,22
Dal 01/06/1983 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 436 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:20 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,22
Dal 02/04/2004 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 436 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:20 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- * La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.
 * La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:80 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 0,33
Dal 01/06/1983 al 29/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:80 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 0,33
Dal 29/11/1995 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:00



		Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,18
Dal 02/04/2004 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 242 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:00 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,18

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 455 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:40 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,25
Dal 01/06/1983 al 29/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 455 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:90 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,16
Dal 29/11/1995 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 455 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:25 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,05
Dal 02/04/2004 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 455 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:25 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,05

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 15/04/1976 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 158 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:04:80 Reddito dominicale € 2,36 Reddito agrario € 0,87
Dal 01/06/1983 al 29/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 158 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:04:80 Reddito dominicale € 2,36 Reddito agrario € 0,87
Dal 29/11/1995 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 158 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:04:00 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 0,72
Dal 02/04/2004 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 158 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:04:00 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 0,72

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 26/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 360 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:10:80 Reddito dominicale € 5,30 Reddito agrario € 1,95
Dal 26/01/2011 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 993 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00:10:80 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 Graffato SI
Dal 22/02/2011 al 22/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 993, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 155 mq Rendita € 360,23 Piano T



Dal 22/02/2012 al 05/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 993, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 155 mq Rendita € 360,23
Dal 05/06/2012 al 30/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 993 Categoria F2
Dal 30/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 993 Categoria F2
Dal 09/11/2015 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 32, Part. 993, Zc. 1 Categoria F2 Superficie catastale , mq Graffato SI

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali, mentre non corrispondono quelli pregressi.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 30/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 358 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:04:64 Reddito dominicale € 2,28 Reddito agrario € 0,84
Dal 30/12/2013 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 358 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:04:64 Reddito dominicale € 2,28 Reddito agrario € 0,84

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali, mentre non corrispondono quelli pregressi.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 155 Qualità FABBRICATO RURALE



		Superficie (ha are ca) 00:00:84 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 01/06/1983 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 155 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00:00:84 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/04/2004 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 155 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00:00:84 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 10/02/2017 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 155 Qualità AREA FAB Superficie (ha are ca) 00:00:84 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:15:80 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 2,86
Dal 01/06/1983 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:15:80 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 2,86
Dal 02/04/2004 al 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:15:80 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 2,86
Dal 17/12/2015 al 21/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00:00:43



		Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,09
Dal 17/12/2015 al 21/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154, Porz. AA Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:15:37 Reddito dominicale € 7,54 Reddito agrario € 2,18
Dal 21/10/2016 al 21/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1075 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00:15:80 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/10/2016 al 21/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 154 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:15:80 Reddito dominicale € 7,75 Reddito agrario € 2,86
Dal 21/10/2016 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 32, Part. 1075 Categoria F4 Superficie catastale , mq Graffato SI
Dal 21/10/2016 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1075 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00:31:83 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 16/11/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 137 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:18:90 Reddito dominicale € 9,27 Reddito agrario € 3,42
Dal 16/11/1976 al 08/12/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 523 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:08:40 Reddito dominicale € 4,12 Reddito agrario € 1,52



Dal 08/12/1977 al 16/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 523 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:08:33 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 1,51
Dal 16/03/1983 al 15/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 523 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:08:33 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 1,51
Dal 15/12/1987 al 23/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 523 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:08:40 Reddito dominicale € 4,12 Reddito agrario € 1,52
Dal 23/02/2002 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 523 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:08:40 Reddito dominicale € 4,12 Reddito agrario € 1,52
Dal 27/07/2012 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1036 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:04:15 Reddito dominicale € 2,04 Reddito agrario € 0,75
Dal 27/07/2012 al 28/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1036 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:07:70 Reddito dominicale € 3,78 Reddito agrario € 1,39
Dal 28/12/2013 al 22/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1036 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:07:70 Reddito dominicale € 3,78 Reddito agrario € 1,39
Dal 22/12/2015 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1036 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:07:70 Reddito dominicale € 3,78 Reddito agrario € 1,39

titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 16/11/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:61:47 Reddito dominicale € 30,16 Reddito agrario € 11,11
Dal 16/11/1976 al 16/11/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 526 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:03:80 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 0,69
Dal 16/11/1976 al 16/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 526 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:03:80 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 0,69
Dal 16/11/1976 al 16/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:61:47 Reddito dominicale € 30,16 Reddito agrario € 11,11
Dal 16/06/1983 al 29/01/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 526 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:03:80 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 0,69
Dal 29/01/1987 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 526 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:03:80 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 0,69
Dal 27/07/2012 al 01/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1027 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:93 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,17
Dal 01/01/2015 al 22/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1027 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:93



		Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,17
Dal 22/12/2015 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1027 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:93 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,17

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 16/11/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:61:47 Reddito dominicale € 30,16 Reddito agrario € 11,11
Dal 16/11/1976 al 16/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:54:57 Reddito dominicale € 26,77 Reddito agrario € 9,86
Dal 16/06/1983 al 28/08/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:54:57 Reddito dominicale € 26,77 Reddito agrario € 9,86
Dal 28/08/1985 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:36:53 Reddito dominicale € 17,92 Reddito agrario € 6,60
Dal 27/07/2012 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1015 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:05:50 Reddito dominicale € 2,70 Reddito agrario € 0,99
Dal 27/07/2012 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1015 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:16:71



		Reddito dominicale € 8,20 Reddito agrario € 3,02
Dal 06/08/2012 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1015 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:38:62 Reddito dominicale € 18,95 Reddito agrario € 6,98
Dal 10/08/2012 al 18/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1047 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:10:50 Reddito dominicale € 5,15 Reddito agrario € 1,90
Dal 18/06/2013 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1047 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:10:50 Reddito dominicale € 5,15 Reddito agrario € 1,90

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 16/11/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:61:47 Reddito dominicale € 30,16 Reddito agrario € 11,11
Dal 16/11/1976 al 16/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:54:57 Reddito dominicale € 26,77 Reddito agrario € 9,86
Dal 16/06/1983 al 28/08/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:54:57 Reddito dominicale € 26,77 Reddito agrario € 9,86
Dal 28/08/1985 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:36:53



		Reddito dominicale € 17,92 Reddito agrario € 6,60
Dal 27/07/2012 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1014 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:12:20 Reddito dominicale € 5,99 Reddito agrario € 2,21
Dal 27/07/2012 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1014 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:31:45 Reddito dominicale € 15,43 Reddito agrario € 5,68
Dal 06/08/2012 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1044 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:12:20 Reddito dominicale € 5,99 Reddito agrario € 2,21
Dal 06/08/2012 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1044 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:40:32 Reddito dominicale € 19,78 Reddito agrario € 7,29
Dal 10/08/2012 al 30/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1044 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:40:32 Reddito dominicale € 19,78 Reddito agrario € 7,29
Dal 30/04/2013 al 18/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1049 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:06:04 Reddito dominicale € 2,96 Reddito agrario € 1,09
Dal 18/06/2013 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 1049 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:06:04 Reddito dominicale € 2,96 Reddito agrario € 1,09

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 15/04/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-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	327		1	D10				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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

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 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è un terreno seminativo arborato, bensì area parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

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 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è un terreno seminativo arborato, bensì area parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A 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
32	455				Seminativo arborato	2	00:00:25 mq	0,12 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è un terreno seminativo arborato, bensì area parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

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 €	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è un terreno seminativo arborato, bensì area parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

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 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Terreno facente parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

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 UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

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 UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

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 €		

Corrispondenza catastale

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

Terreno facente parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

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 €	

Corrispondenza catastale

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

Terreno facente parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

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 €	

Corrispondenza catastale

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

Terreno facente parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

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 €	



Corrispondenza catastale

Terreno facente parte del complesso ricettivo includente l'agriturismo, piscina ed area giochi per bambini.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

NOTA PER L'AVVISO DI VENDITA

Per il rispetto dei principi generali delle vendite giudiziali di trasparenza e di pubblicità, al fine di renderne edotti gli aggiudicatari della presenza di opere abusive da sanare, è necessario che se ne dia specifica avvertenza nell'avviso di vendita.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Sulla particella è presente anche una tettoia (Tettoia C). Essa è stata valutata per la sola area di sedime, in quanto è stata edificata senza alcun titolo abilitativo e l'abuso non è sanabile. Dal valore del bene vanno detratti € 3.000,00 per la demolizione di tale tettoia.

NOTA PER L'AVVISO DI VENDITA

Per il rispetto dei principi generali delle vendite giudiziali di trasparenza e di pubblicità, al fine di renderne edotti gli aggiudicatari della presenza di opere abusive da demolire è necessario che se ne dia specifica avvertenza nell'avviso di vendita.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Dall'atto di provenienza del bene all'esecutata (donazione del 30/12/2013), risulta come donante **** Omissis ****, in base a un dichiarato possesso pacifico, ininterrotto, pubblico, uti dominus da oltre venti anni, mentre dalle visure catastali il proprietario del bene, sino a tale data della donazione, risulta essere **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Dall'atto di provenienza del bene all'esecutata (donazione del 30/12/2013), risulta come donante **** Omissis ****, in base a un dichiarato possesso pacifico, ininterrotto, pubblico, uti dominus da oltre venti anni, mentre dalle visure catastali il proprietario del bene, sino a tale data della donazione, risulta essere **** Omissis ****.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Sulla particella è presente anche una tettoia (struttura E1). Essa è stata valutata per la sola area di sedime, in quanto è stata edificata senza alcun titolo abilitativo e l'abuso non è sanabile. Dal valore del bene vanno detratti € 5.000,00 per la sua demolizione di tale tettoia.



NOTA PER L'AVVISO DI VENDITA

Per il rispetto dei principi generali delle vendite giudiziali di trasparenza e di pubblicità, al fine di renderne edotti gli aggiudicatari della presenza di opere abusive da demolire è necessario che se ne dia specifica avvertenza nell'avviso di vendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Allo stato attuale, a circa dieci anni da tali radicali lavori di ristrutturazione, a parte lo stato di disordine rinvenuto, con oggetti e rifiuti inorganici sparsi sui pavimenti, con porte interne, elementi radianti, placche elettriche ed arredi vari mancanti, con parti di pareti rimaste prive di tinteggiatura (tutti elementi evidentemente rimossi dopo la chiusura dell'agriturismo):

- tutte le pareti risultano dotate di intonaco civile, con tinte di diverso colore e di pregio, in normale stato di conservazione;
- tutti i pavimenti sono realizzati con materiali di buona qualità ed in buono stato di conservazione, con piastrelle prevalentemente in gres al piano terra ed interrato ed in legno al piano primo;
- gli infissi esterni, realizzati in legno con vetrocamera di circa 3cm, sono in buono stato di manutenzione;
- gli infissi interni, ove non rimossi, sono realizzati in legno ed in buono stato di manutenzione;
- l'impianto elettrico appare realizzato a norma, con cavi sfilabili e realizzato a zone e con impianto di illuminazione separato dalla linee prese, con impianto di terra e salvavita;
- anche l'altra impiantistica risulterebbe a norma, anche se per tutta l'impiantistica non ho rinvenuto né i progetti e nemmeno le certificazioni di conformità, né dal debitore e nemmeno presso il Comune;
- al riguardo, presso il Comune ho rinvenuto solamente una comunicazione, prot. 3905 del 09/05/2013, inviata dall'esecutata, in cui si ritiene attestata l'agibilità dell'immobile per silenzio assenso da parte del Comune, senza altra documentazione allegata, a meno dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fossa settica esistente sul terreno di cui al mappale 327 de qua;
- quasi tutti gli elementi radianti risultano essere stati rimossi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

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

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.



BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

L'immobile è un terreno, con sovrastante deposito in struttura metallica collabente, a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

La piscina, nonostante il suo mancato recente utilizzo appare in buono stato di conservazione, mentre va verificata la relativa impiantistica presente nel relativo vicino locale tecnico interrato.

La pavimentazione del piazzale è in buono stato di conservazione, mentre risultano deteriorate alcune delle griglie di contorno della piscina e dell'area giochi, con acqua, per bambini.

La tettoia (struttura E1), edificata senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, dovendo essere rimossa non è stata oggetto di valutazione se non per la relativa area di sedime.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Non vi sono parti comuni.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Non vi sono parti comuni.

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

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Non vi sono parti comuni.



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 02/04/2004 non risultano specifiche servitù, ne attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Gli immobili in contratto si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso od accettato". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Il venditore dichiara altresì che gli immobili in contratto sono liberi da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta garanzia per l'evizione."

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 02/04/2004 non risultano specifiche servitù, ne attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Gli immobili in contratto si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso od accettato". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Il venditore dichiara altresì che gli immobili in contratto sono liberi da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta garanzia per l'evizione."

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 02/04/2004 non risultano specifiche servitù, ne attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Gli immobili in contratto si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso od accettato". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Il venditore dichiara altresì che gli immobili in contratto sono liberi da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta garanzia per l'evizione."

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

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato



da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 02/04/2004 non risultano specifiche servitù, né attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Gli immobili in contratto si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso od accettato". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Il venditore dichiara altresì che gli immobili in contratto sono liberi da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta garanzia per l'evizione."

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 02/04/2004 non risultano specifiche servitù, né attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Gli immobili in contratto si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso od accettato". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Il venditore dichiara altresì che gli immobili in contratto sono liberi da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta garanzia per l'evizione."

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene (donazione del 30/12/2013) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Quanto sopra viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, accessioni, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti."

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene (donazione del 30/12/2013) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Quanto sopra viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni, annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, accessioni, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti."

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)



Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 02/04/2004 non risultano specifiche servitù, né attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Gli immobili in contratto si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso od accettato". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Il venditore dichiara altresì che gli immobili in contratto sono liberi da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta garanzia per l'evizione."

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 02/04/2004 non risultano specifiche servitù, né attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Gli immobili in contratto si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso od accettato". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Il venditore dichiara altresì che gli immobili in contratto sono liberi da oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e presta garanzia per l'evizione."

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 22/12/2015 non risultano specifiche servitù, né attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Quanto sopra viene compravenduto e permutato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alle parti, con tutti i diritti azioni e ragioni, annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, accessioni, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti ". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Garantiscono le parti, ..., la sua libertà da persone e cose, pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti reali parziali a terzi spettanti."

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'atto di provenienza del bene del 22/12/2015 non risultano specifiche servitù, né attive che passive. Per quanto riguarda le servitù è solamente riportata la generica formula di rito: "Quanto sopra viene compravenduto e permutato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alle parti, con tutti i diritti azioni e ragioni, annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, accessioni, usi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti ". Per quanto riguarda i vincoli è riportato: "Garantiscono le parti, ..., la sua libertà da persone e cose, pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti reali parziali a terzi spettanti."



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici.

Dall'ultimo atto di provenienza del bene (divisione del 18/06/2013) non risultano specifiche servitù, nè attive che passive, essendo solamente riportata la generica formula di rito: "I beni vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto ai condividenti, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Come anche certificato dal Comune di Roccasecca ("Certificato di inesistenza vincoli" e Certificato di Destinazione Urbanistica - Cfr. all. H37, H38), sul bene non vi sono vincoli di alcun tipo e non è gravato da usi civici. .

Dall'ultimo atto di provenienza del bene (divisione del 18/06/2013) non risultano specifiche servitù, nè attive che passive, essendo solamente riportata la generica formula di rito: "I beni vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto ai condividenti, con tutte le loro accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Il compendio dei beni pignorati situati nel comune di Roccasecca è costituito da un agriturismo, la cui struttura è realizzata sulla p.lla 327 del foglio 32, con strutture pertinenziali (estese sulle particelle limitrofe, per complessivi 8.418 m²), quali tra l'altro: piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini, aree verdi e aree pavimentate di relax e di collegamento e area parcheggio clienti.

La struttura principale dell'agriturismo, presente sulla p.lla 327 de qua, costituente il bene n°1, è costituita da un fabbricato principale (fabbricato A), distribuito su due livelli fuori terra più uno interrato, ed un ulteriore separato corpo di fabbrica pertinenziale (fabbricato B), con il solo piano terra.

FABBRICATO PRINCIPALE (A) (cfr. all. O1 - Foto nn. 1 ÷ 6, 11 ÷ 38)

Il fabbricato, di originaria remota costruzione (come risultante dalla documentazione allegata ai relativi titoli abilitativi e come si evince anche in particolare dalla documentazione fotografica allegata al Permesso di costruire n. 6/2009), è stato oggetto dal 2009 al 2012 di un intervento di ristrutturazione, con parziale demolizione e ricostruzione, autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

- primo citato Permesso di costruire n. 6/2009 del 30/03/2009 (cfr. all. H7 ÷ H11);
- Permesso, per variante in corso d'opera, n. 7/2010 del 15/04/2010 - Variante N. 1 (cfr. all. H12 ÷ H15);
- DIA, per seconda variante in corso d'opera, prot. n. 4393 del 11/05/2010 - Variante N. 2 (cfr. all. H16 ÷ H20);
- DIA, per terza variante in corso d'opera, prot. n. 7863 del 14/09/2011 - Variante N. 3 (cfr. all. H22 ÷ H25);
- DIA, per quarta variante in corso d'opera, prot. n. 2136 del 06/03/2012 - Variante N. 4 (cfr. all. H26 ÷



H29);

- SCIA PROT. 2362 del 15/03/2012 – Variante N. 5 (cfr. all. H30 ÷ H34);
- CERTIFICATO DI COLLAUDO, depositato il 28/02/2013 Regione Lazio, prot. 2013-74600 (cfr. all. H35);
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' per silenzio assenso, prot. 3905 del 09/05/2013 (cfr. all. H36).

Con tale ristrutturazione, l'edificio originariamente tutto con strutture portanti in muratura, ha assunto una struttura mista, con la residuale parte originaria rimasta in muratura, mentre la parte ricostruita è stata realizzata mediante una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a., con tamponatura con forati in laterizio, il tutto separato dal corpo originario principale in muratura mediante giunto tecnico.

Nel corso dei lavori, come da prima variante n. 7/2010 del 15/04/2010, è stato realizzato il piano interrato, previa palizzata di contenimento delle preesistenti strutture, con relativi giunti tecnici.

Nel corpo originario la copertura a padiglione è rimasta con struttura lignea, evidentemente per non aumentare i carichi gravanti sulla muratura, mentre la copertura a semi-padiglione della parte ricostruita è stata realizzata con un'ossatura portante in c.a., il tutto, ricoperto con manto di tegole in laterizio di tipo coppo.

In particolare, con tali lavori di ristrutturazione, oltre alla realizzazione delle nuove strutture, hanno previsto:

- la ridistribuzione degli spazi interni, con modifica nelle tramezzature;
- la realizzazione di tutti gli intonaci interni;
- la realizzazione di tutte le pavimentazioni, previa stesura dei massetti di allettamento;
- la realizzazione di tutti i rivestimenti dei bagni e cucina;
- la sostituzione di tutti gli infissi, sia interni che esterni;
- la realizzazione a norma di tutti i nuovi impianti, quali quello elettrico, termico (riscaldamento e condizionamento), idraulico e fognario.

STATO ATTUALE DELL'INTERA STRUTTURA

Allo stato attuale, a circa dieci anni da tali radicali lavori di ristrutturazione, a parte lo stato di disordine rinvenuto, con oggetti e rifiuti inorganici sparsi sui pavimenti, con porte interne, elementi radianti, placche elettriche ed arredi vari mancanti, con parti di pareti rimaste prive di tinteggiatura (tutti elementi evidentemente rimossi dopo la chiusura dell'agriturismo):

- tutte le pareti risultano dotate di intonaco civile, con tinte di diverso colore e di pregio, in normale stato di conservazione;
- tutti i pavimenti sono realizzati con materiali di buona qualità ed in buono stato di conservazione, con piastrelle prevalentemente in gres al piano terra ed interrato ed in legno al piano primo;
- gli infissi esterni, realizzati in legno con vetrocamera di circa 3cm, sono in buono stato di manutenzione;
- gli infissi interni, ove non rimossi, sono realizzati in legno ed in buono stato di manutenzione;
- l'impianto elettrico appare realizzato a norma, con cavi sfilabili e realizzato a zone e con impianto di illuminazione separato dalla linea prese, con impianto di terra e salvavita;
- anche l'altra impiantistica risulterebbe a norma, anche se per tutta l'impiantistica non ho rinvenuto né i progetti e nemmeno le certificazioni di conformità, né dal debitore e nemmeno presso il Comune;
- al riguardo, presso il Comune ho rinvenuto solamente una comunicazione, prot. 3905 del 09/05/2013, inviata dall'esecutata, in cui si ritiene attestata l'agibilità dell'immobile per silenzio assenso da parte del Comune, senza altra documentazione allegata, a meno dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fossa settica esistente sul terreno di cui al mappale 327 de qua;
- quasi tutti gli elementi radianti risultano essere stati rimossi.

FABBRICATO PERTINENZIALE (B) (cfr. all. 01 - Foto nn. 9, 10)

Contestualmente alla ristrutturazione del fabbricato principale, con i medesimi titoli abilitativi è stata effettuata la ristrutturazione anche della pertinenziale separata tettoia (fabbricato B), anch'essa di originaria remota costruzione (come risultante dalla documentazione allegata ai relativi titoli abilitativi



e come si evince anche in particolare dalla documentazione fotografica allegata al Permesso di costruire n. 6/2009), con completa sua demolizione e ricostruzione.

Essa è stata ricostruita ad un solo livello, con struttura portante realizzata mediante una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a., in parte con tamponatura con forati in laterizio (per utilizzazione come locale tecnico) e in parte lasciata a porticato, con una sola parete tamponata (in appoggio al locale tecnico).

La copertura a padiglione è ricoperta con manto di tegole in laterizio di tipo coppo, come il fabbricato principale.

IDENTIFICAZIONE DEI LOCALI

Per individuare singoli locali, sia del fabbricato principale (fabbricato A) che di quello pertinenziale (fabbricato B) sono state utilizzate le numerazioni riportate nelle planimetrie allegate (cfr. all. G4 ÷ G7), quali:

- locali nn. 1 ÷ 7, al piano terra del fabbricato A (cfr. all. G4) (cfr. all O1 - Foto nn. 11 ÷ 24);
- locali nn. 8 ÷ 12, al piano primo del fabbricato A (cfr. all. G5) (cfr. all O1 - Foto nn. 25 ÷ 32);
- locali nn. 13, 14 e 7, al piano interrato del fabbricato A (cfr. all. G6) (cfr. all O1 - Foto nn. 33 ÷ 38);
- locali nn. 15 e 16, al piano terra del fabbricato B (cfr. all. G4) (cfr. all O1 - Foto nn. 9, 10);

Il fabbricato principale (fabbricato A), adibito ad agriturismo, è dotato di un accesso pedonale ed uno anche carrabile, entrambi direttamente dalla strada comunale Via Folcara (accesso diretto alla struttura dell'agriturismo, presente sulla p.lla 327 de qua) (cfr. all O1 - Foto nn. 1, 2), è dotato di un parcheggio auto esterno, che fiancheggia la citata strada comunale (realizzato arretrando il muro perimetrale fronteggiante tale strada di circa 3 metri), e di un parcheggio interno alla recinzione (cfr. all O1 - Foto n. 3), realizzato nella corte a nord del fabbricato, al quale ci si immette attraverso il citato accesso carrabile.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL FABBRICATO A LOCALI AL PIANO TERRA

1. LOCALE N. 1 (cfr. all. G4)(cfr. all O1 - Foto nn. 11 ÷ 13, 19, 20): è costituito dai vani INGRESSO (loc. 1A) e DISIMPEGNO1 (loc. 1B);

- il piccolo locale INGRESSO (loc. 1A), costituisce l'ingresso principale all'agriturismo, con la reception e la cassa ed è collegato direttamente con uno dei maggiori ambienti adibiti alla ristorazione, SALA1 (loc. 2) e SALA2 (loc.3).

Il locale ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con lastroni in gres porcellanato effetto legno di dimensioni 90 x 15 cm, in continuità con gli attigui locali, SALA1 (loc. 2) e DISIMPEGNO1 (loc. 1B);

o le pareti laterali ed il soffitto, dotate di intonaco civile, sono decorate con la tecnica dello "spatolato veneziano" (detto anche "stucco veneziano"), in tinta di grigio, oltre ad una piccola zona del sottoscala rivestita con carta da parati;

o è un piccolo ambiente a pianta rettangolare, di dimensione 4,70 x 3,50 metri, con una superficie utile netta di 16,45 m², con soffitto in parte piano, con altezza di 2,75 m, e in parte a falda con altezza massima di 3,20 m e minima di 2,30 m, con travi in legno, al suo intradosso, con funzione puramente decorativa;

o il suo volume è in parte occupato dall'ingombro della scalinata che conduce al piano superiore ed in parte dal vano del portavivande;

o l'elemento radiante, i cui allacci sono visibili al di sotto della finestra a Sud, risulta essere stato rimosso;

o sulla parete esterna è Est è presente il portone in legno costituente l'ingresso principale al fabbricato ed una piccola finestra (anta unica);

o sulla parete esterna a Sud è presente un'ampia finestra (larghezza di 1,70 m), con infisso in legno con vetrocamera, e il vano portavivande (1,25 x 1,15 m);

o a Nord è collegato con il DISIMPEGNO1 (loc. 1B), da una apertura senza infisso;

- il piccolo DISIMPEGNO1 (loc. 1B), collega tale INGRESSO (loc. 1A) al locale WC (loc. 5B) e ai locali SALA3 (loc. 4) e SALA4 (loc. 6).



Il locale ha le seguenti caratteristiche specifiche:

- o la pavimentazione è realizzata con lastroni in gres porcellanato effetto legno di dimensioni 90 x 15 cm, in continuità con l'attiguo locale INGRESSO (loc. 1A);
- o le pareti laterali ed il soffitto, dotate di intonaco civile, sono decorate con la tecnica dello "spatolato veneziano" (detto anche "stucco veneziano"), in tinta di grigio;
- o è un piccolo ambiente a pianta rettangolare, di dimensione 2,40 x 1,85 metri, con una superficie utile netta di 4,44 m² per un'altezza di 2,75 m;
- o è collegato direttamente, senza infisso, con il locale INGRESSO (loc. 1A);
- o è collegato a Est, con il locale SALA4 (loc. 6), con un'apertura in cui è stato rimosso il relativo infisso;
- o è collegato a Nord, con il locale WC (loc. 5B), con un'apertura in cui è stato rimosso il relativo infisso;
- o è collegato a Ovest, con il locale SALA3 (loc.4), con un'apertura in cui è stato rimosso il relativo infisso.

2.LOCALE N. 2 (cfr. all. G4)(cfr. all O1 - Foto nn. 14, 15)

Il locale SALA1 (loc. 2) è collegato direttamente, senza soluzione di continuità, oltre che con l'INGRESSO (loc. 1A), anche con la SALA2 (loc. 3) e insieme costituiscono il maggiore ambiente ristorazione della struttura.

Il locale ha le seguenti caratteristiche specifiche:

- o la pavimentazione è realizzata con lastroni in gres porcellanato effetto legno di dimensioni 90 x 15 cm, in continuità con l'attiguo locale INGRESSO (loc. 1A);
- o tutte le pareti, incluso il soffitto, sono dotate di intonaco civile; le pareti laterali sono rivestite con carta da parati e semplicemente intonacate nella parte bassa (come se fosse stato asportato un preesistente rivestimento, tipo quello in legno presente nella SALA3 (loc. 4) e nei locali del piano superiore);
- o l'elemento radiante, i cui allacci sono visibili al di sotto della finestra a Sud, risulta essere stato rimosso;
- o ha una pianta rettangolare, di dimensione 7,45 x 3,35 metri, con una superficie utile netta di 24,96 m², con soffitto a falda con altezza massima di 3,20 m e minima di 2,30 m, con travi in legno, al suo intradosso, con funzione puramente decorativa;
- o sulla parete esterna è Sud è presente una finestra ed una porta-finestra, che si immette sulla corte esterna, entrambe con infisso in legno con vetrocamera;
- o a Nord è collegato, senza soluzione di continuità, con la SALA2 (loc. 3).

3. LOCALE N. 3 (cfr. all. G4)(cfr. all O1 - Foto n. 16)

Il locale SALA2 (loc. 3) è collegato direttamente, senza soluzione di continuità, con la SALA2 (loc. 3) e insieme costituiscono il maggiore ambiente ristorazione della struttura.

Il locale ha le seguenti caratteristiche specifiche:

- o la pavimentazione è realizzata con lastroni in gres porcellanato effetto legno di dimensioni 90 x 15 cm, in continuità con citato locale SALA1 (loc. 2);
- o tutte le pareti, incluso il soffitto, sono dotate di intonaco civile; le pareti laterali sono rivestite con carta da parati e semplicemente intonacate nella parte bassa (come se fosse stato asportato un preesistente rivestimento, tipo quello in legno presente nei locali del piano superiore);
- o l'elemento radiante, i cui allacci sono visibili sulla parete esterna a Ovest, risulta essere stato rimosso;
- o ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,20 x 3,15 metri, con una superficie utile netta di 13,23 m², con soffitto a falda con altezza massima di 3,20 m e minima di 2,30 m, con travi in legno, al suo intradosso, con funzione puramente decorativa;
- o sulla parete interna a EST è presente una porta (l'infisso risulta essere stato rimosso) che si immette nella SALA3 (loc.4), e l'accesso al VANO SCALA2 (loc. 8), che conduce al superiore primo piano;
- o sulla parete a Nord è presente una porta in legno che si immette nel VANO SCALA1 (loc. 7), che conduce al piano interrato;
- o sulla parete esterna a Ovest è presente una porta in legno, con vetrocamera, che si immette nel pergolato esterno.

4. LOCALE N. 4 (cfr. all. G4)(cfr. all O1 - Foto nn. 17, 18)

Il locale SALA3 (loc. 4) ha le seguenti caratteristiche specifiche:



o la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica di dimensioni 20 x 20 cm, colore grigio-nero;
o tutte le pareti, incluso il soffitto, sono dotate di intonaco civile; le pareti laterali sono rivestite con carta elegante da parati;
o ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,80 x 4,15 metri, con una superficie utile netta di 19,92 m², con travi in legno all'intradosso del soffitto, con funzione puramente decorativa;
o è presente un termo-camino sulla parete interna a Est, accanto alla porta (l'infitto risulta essere stato rimosso) verso il locale DISIMPEGNO1 (loc. 1B);
o l'elemento radiante, i cui allacci sono visibili sulla parete interna a Sud, risulta essere stato rimosso;
o sulla parete esterna a Nord è presente una porta-finestra, in legno con vetrocamera, che si affaccia sul parcheggio esterno;
o sulla parete a Ovest è presente una porta (l'infitto risulta essere stato rimosso) di collegamento col locale SALA2 (loc. 3).

5. LOCALE N. 5 (servizi) (cfr. all. G4)(cfr. all O1 - Foto nn. 21, 22)

E' costituito dal locale BAGNO1 (loc. 5A) e dal locale WC (loc. 5B);

- Il locale BAGNO1 (loc. 5A) ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato colore nero di dimensioni 44 x 44 cm, ciascuna contornata, ai quattro angoli, da una piastrella di minori dimensioni (13 x 13 cm), in continuità con l'attiguo locale SALA4 (loc. 6);
o il soffitto è dotato di intonaco civile e tinteggiato, le pareti laterali sono interamente rivestite (fino al soffitto) con piastrelle in ceramica di dimensioni 13 x 13 cm;
o è presente il lavabo, il wc e la doccia;
o è un piccolo ambiente a pianta rettangolare, di dimensioni 2,45 x 1,60 metri, con una appendice anch'essa rettangolare, di dimensioni 0,80 x 1,20 metri, dove è presente il piatto doccia, con una superficie utile netta complessiva di 4,88 m², con un'altezza di 2,75 m;
o sulla parete esterna a Nord è presente una finestra, con infisso in legno con vetrocamera;
o l'accesso al locale avviene attraversando la SALA4 (loc. 6), attraverso una porta presente sulla parete interna a Est (il relativo infisso risulta essere stato rimosso);

-il piccolo locale WC (loc. 5B) ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con lastroni in gres porcellanato effetto legno di dimensioni 90 x 15 cm, in continuità con l'attiguo locale DISIMPEGNO1 (loc. 1B) (come anche i locali INGRESSO, SALA1 e SALA2);
o le pareti laterali sono rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni 13 x 13 cm (2 x 2 cm sulla parete a Nord), fino alla quota di 2,10 metri, oltre la quale sono dotate di intonaco civile e tinteggiate, come per il soffitto;
o è sprovvisto di finestra (è presente un'asola "luce" in alto sulla parete interna a Nord, verso il locale BAGNO1 (loc. 5°);
o è presente un solo sanitario, il wc;
o è un piccolo ambiente a pianta rettangolare, di dimensioni 1,50 x 1,05 metri, con una superficie utile netta di 1,58 m² per un'altezza di 2,75 m;
o è collegato a Sud, con il locale DISIMPEGNO1 (loc. 1B), con un'apertura in cui è stata rimossa la relativa porta scorrevole.

6. LOCALE N. 6 (cfr. all. G4)(cfr. all O1 - Foto nn. 23, 24):

E' costituito dal locale SALA4 (loc. 6) e dalla attigua CABINA ARMADIO (loc. 6B);

- Il locale SALA4 (loc. 6) ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato colore nero di dimensioni 44 x 44 cm, ciascuna contornata, ai quattro angoli, da una piastrella di minori dimensioni (13 x 13 cm), in continuità con gli attigui locali, CABINA ARMADIO (loc. 6B) e BAGNO1 (loc. 5A);
o le pareti laterali sono dotate di intonaco civile e tinteggiate, con vernice lavabile, in un elegante rosso porpora, a meno della parte bassa della parete a Sud, dove risulta rimosso il rivestimento in legno



evidentemente presente (su altri locali, come il loc. 4 e quelli del piano superiore è ancora presente);
o ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,80 x 2,80 metri, con una superficie utile netta di 13,44 m², per un'altezza di 2,75 m;
o il soffitto è interamente rivestito con toghe di legno, travi all'intradosso (anch'esse in legno di medesima finitura), con funzione puramente decorativa;
o sulla parete esterna a Nord è presente una finestra, con infisso in legno con vetrocamera;
o sulla parete interna a Est è presente una porta scorrevole (l'infisso risulta essere stato rimosso) di collegamento con la CABINA ARMADIO (loc. 6B);
o sulla parete interna a Ovest è presente una porta (l'infisso risulta essere stato rimosso) d'ingresso al locale dal DISIMPEGNO1 (loc. 1B);
o l'elemento radiante, i cui allacci sono visibili al di sotto della finestra a Sud, risulta essere stato rimosso;

-Il locale CABINA ARMADIO (loc. 6B) ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato colore nero di dimensioni 44 x 44 cm, ciascuna contornata, ai quattro angoli, da una piastrella di minori dimensioni (13 x 13 cm), in continuità con l'attiguo locale SALA4 (loc. 6);
o le pareti laterali sono dotate di intonaco civile, come anche il soffitto;
o ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,80 x 1,30 metri, con una superficie utile netta di 6,24 m², per un'altezza di 2,75 m;
o è privo di finestre;
o sulla parete interna a Ovest è presente una porta scorrevole (l'infisso risulta essere stato rimosso) di collegamento con l'adiacente locale SALA4 (loc. 6).

7. LOCALE N. 7 (cfr. all. G4, G6)(cfr. all O1 - Foto nn. 33, 34)

Il VANO SCALA1 (loc. 7) è costituito dalla scalinata che conduce al piano interrato (loc. 13 e loc. 14) e ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o Il pianerottolo, quasi inesistente, e la scalinata sono in c.a. con gradini in marmo tipo "coreno";
o le pareti laterali sono dotate di intonaco civile e tinteggiate;
o ha una pianta rettangolare, di dimensione 3,90 x 1,90 metri, con una superficie utile netta di 7,41 m²;
o sulla parete esterna a Nord è presente un ampio finestrone (largo 1,50 m), il cui infisso è mancante;
o sulla parete esterna a Ovest è presente un piccolo portoncino in ferro, con pannelli in vetro, d'ingresso dall'esterno;
sulla parete interna a Sud è presente una porta in legno d'ingresso dal locale SALA2 (loc. 3).

8. LOCALE N. 8 (cfr. all. G4, G5)(cfr. all O1 - Foto n. 25):

Il VANO SCALA2 (loc. 8) è costituito dalla scalinata che conduce al piano primo superiore e ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o i pianerottoli (ai due livelli) e l'unica rampa di scale hanno gradini in marmo tipo rosa del portogallo, con la classica stonatura "bordo a toro";
o le pareti laterali sono in parte rivestite con carta da parati (parete a Nord) e in parte sono decorate con la tecnica dello "spatolato veneziano" (detto anche "stucco veneziano"), in tinta di rosa, in tonalità con il marmo dei gradini;
o ha una pianta rettangolare, di dimensione 7,60 x 1,45 metri, con una superficie utile netta di 11,02 m²;
o sulla parete esterna a SUD sono presenti, alla quota del primo piano, tre finestre infissi in legno e vetrocamera non apribili;
o sulla parete esterna a Est (lato strada) è presente una finestra con infisso in legno con vetrocamera e grata esterna in ferro;
o l'accesso alla scalinata dal piano terra avviene dal locale SALA2 (loc.3), mentre il pianerottolo del piano superiore (piano primo) è collegato col locale DISIMPEGNO2 (loc. 9).

LOCALI AL PIANO PRIMO

9. LOCALE N. 9 (cfr. all. G5)(cfr. all O1 - Foto n. 26)



Il piccolo DISIMPEGNO2 (loc. 9) collega il VANO SCALA2 (loc. 8), con l'unica rampa che parte dal piano terra, con i locali situati al piano primo, quali il BAGNO2 (loc. 11) e le due camere, SALA5 (loc. 10) e SALA6 (loc. 11).

Tale disimpegno ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con un misto tra lastroni in gres porcellanato effetto legno chiaro, di dimensioni 90 x 15 cm, che contornano piastrelle 20 x 20 cm in tinta nera nella zona centrale, il tutto in gres porcellanato;

o le pareti laterali ed il soffitto, dotate di intonaco civile, sono decorate con la tecnica dello "spatolato veneziano" (detto anche "stucco veneziano"), con una zona rimasta non trattata, per la rimozione del pannello di contenimento di una centralina di raccordo delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento;

o è un piccolo ambiente a pianta rettangolare, di dimensione 2,45 x 1,55 metri, con una superficie utile netta di 3,80 m² per un'altezza di 2,75 m;

o è collegato direttamente, senza infisso, con il locale VANO SCALA2 (loc. 8);

o è collegato a Est, con il locale SALA5 (loc. 10), con un'apertura in cui è stato rimosso il relativo infisso;

o è collegato a Nord, con il locale BAGNO2 (loc. 11), con un'apertura in cui è stato rimosso il relativo infisso;

o è collegato a Ovest, con il locale SALA6 (loc.12), con un'apertura in cui è stato rimosso il relativo infisso;

o anche l'elemento radiante risulta essere stato rimosso.

10. LOCALE N. 10 (cfr. all. G5)(cfr. all O1 - Foto nn. 27, 28)

Il locale SALA5 (loc. 10) ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o il soffitto ha la conformazione a volta a crociera;

o la pavimentazione è realizzata con un misto tra lastroni in gres porcellanato effetto legno chiaro, di dimensioni 90 x 15 cm, che contornano la zona centrale (2,10 x 2,10 metri) del locale con pavimentazione in parquet;

o le pareti laterali ed il soffitto, dotate di intonaco civile, sono decorate con la tecnica dello "spatolato veneziano" (detto anche "stucco veneziano"), con la parte bassa delle pareti a Sud e a Est ha un rivestimento in legno;

o ha una pianta rettangolare, di dimensione 5,00 x 4,30 metri, con una superficie utile netta di 3,80 m² per un'altezza alla base degli spigoli di 2,10 m e alla loro cuspide di 3,00 m;

o è dotato di due finestre, una a Est e l'altra a Sud, dotate di infisso in legno con vetrocamera, oltre a grata in ferro e persiana sull'esterno;

o è collegato, attraverso una porta, il cui infisso risulta essere stato rimosso, con il DISIMPEGNO2 (loc. 9), che ne costituisce l'accesso;

o l'elemento radiante, con gli allacci visibili sotto la mensola della finestra a Sud, risulta essere stato rimosso.

11. LOCALE N. 11 (cfr. all. G5)(cfr. all O1 - Foto nn. 29, 30):

Il locale BAGNO2 (loc. 11) ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o il locale bagno oltre ai sanitari standard è munito di doccia e vasca da bagno;

o la pavimentazione è realizzata con un misto tra lastroni in gres porcellanato effetto legno chiaro, di dimensioni 90 x 15 cm, in continuità con il DISIMPEGNO2 (loc. 11) che ne costituisce l'ingresso, che contornano la zona centrale del locale con pavimentazione in piastrelle 10 x 10 cm;

o le pareti laterali sono fino alla quota di metri 2,20 sono rivestite con gli stessi materiali della pavimentazione, ovvero un misto tra lastroni in gres porcellanato effetto legno chiaro, di dimensioni 90 x 15 cm, di rivestimento fino alla quota di metri 1,05 e per la parte superiore, fino alla citata quota di metri 2,20, con piastrelle 10 x 10 cm;

o la parte superiore delle pareti laterali, altre metri 2,20, ed il soffitto, dotate di intonaco civile, sono decorate con la tecnica dello "spatolato veneziano" (detto anche "stucco veneziano"), della stessa tonalità delle piastrelle;

o ha una pianta rettangolare, di dimensione 3,35 x 2,45 metri, con una superficie utile netta di 8,21 m² per un'altezza di metri 3,10;



o è dotato di una finestra, sul lato nord, dotata di infisso in legno con vetrocamera, oltre a grata in ferro e persiana sull'esterno;
o è collegato, attraverso una porta, il cui infisso risulta essere stato rimosso, con il DISIMPEGNO2 (loc. 9), che ne costituisce l'accesso;
o i due elementi radianti, l'uno con gli allacci visibili sotto la mensola della finestra a Nord, e l'altro sulla parete interna a Est, risultano essere stati rimossi.

12. LOCALE N. 12 (cfr. all. G5)(cfr. all O1 - Foto nn. 31, 32):

Il locale SALA6 (loc. 12) ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con piastrelle 20 x 20 cm in tinta nera in gres porcellanato, contornate da lastroni in gres porcellanato effetto legno chiaro, di dimensioni 90 x 15 cm ;
o le pareti laterali ed il soffitto, dotate di intonaco civile;
o la tinteggiatura delle pareti laterali è danneggiata nella parte bassa, evidentemente a causa dell'asportazione del rivestimento in legno presente come per l'altra stanza di piano (SALA5);
o il soffitto è adornato di intelaiatura in legno, con listelli nelle due direzioni ortogonali creano una distribuzione di riquadri;
o ha una pianta rettangolare, di dimensione 5,05 x 4,35 metri, con una superficie utile netta di 21,97 m² per un'altezza 3,10 m;
o è dotato di una finestra sulla parete Ovest, dotata di infisso in legno con vetrocamera, oltre a grata in ferro e persiana sull'esterno;
o è collegato, attraverso una porta, il cui infisso risulta essere stato rimosso, con il DISIMPEGNO2 (loc. 9), che ne costituisce l'accesso;
o l'elemento radiante, con gli allacci visibili sotto la mensola della finestra a Ovest, risulta essere stato rimosso.
o i due elementi radianti, l'uno con gli allacci visibili sotto la mensola della finestra a Nord, e l'altro sulla parete interna a Est, risultano essere stati rimossi.

LOCALI AL PIANO INTERRATO

13. LOCALE N. 13 (cfr. all. G6)(cfr. all O1 - Foto nn. 35, 36)

Il DISIMPEGNO3 (loc. 13), completamente interrato, collega il VANO SCALA1 (loc. 7) (con la scalinata proveniente dal piano terra) con il locale CUCINA (loc. 14) situato al piano interrato (i piatti pronti vengono traspostati con il montavivande di collegamento col piano superiore).

Esso ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, di dimensioni 50 x 50 cm;
o le pareti laterali fino al soffitto sono rivestite con piastrelle ceramiche bianche di dimensione 20 x 20 cm;
o ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,00 x 2,60 metri, con una superficie utile netta di 10,40 m² per un'altezza di 2,65 m;
o è collegato direttamente, senza infisso, con il locale VANO SCALA1 (loc. 7);
o è collegato direttamente, senza soluzione di continuità, con il locale CUCINA (loc. 14).

14. LOCALE N. 14 (cfr. all. G6)(cfr. all O1 - Foto nn. 37, 38)

Il locale CUCINA (loc. 14), completamente interrato, è collegato con i piani superiori attraverso il DISIMPEGNO3 (loc. 13), collegato a sua volta col VANO SCALA1 (loc. 7), e per il trasporto dei piatti pronti viene utilizzato il montavivande di collegamento col piano superiore.

Esso ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, di dimensioni 50 x 50 cm, in continuità con quella dell'attiguo DISIMPEGNO3 (loc. 13);
o le pareti laterali fino al soffitto sono rivestite con piastrelle ceramiche bianche di dimensione 20 x 20 cm, anch'esse in continuità con quelle dell'attiguo o DISIMPEGNO3 (loc. 13);
o nel locale sono ancora presenti, un forno a legna, una cella frigorifera il montacarichi ed impiantistica varia, tra cui le tubazioni di scarico dei fumi della cappa aspirante, anch'essa ancora presente a ridosso



della parete a Sud;

o ha una pianta rettangolare, di dimensione 3,05 x 10,70 metri, con una superficie utile netta di 32,64 m² per un'altezza di 2,65 m.

LOCALI STRUTTURA DISTACCATA - FABBRICATO B (SOLO PIANO TERRA) (cfr. all. G7)(cfr. all O1 - Foto nn. 9, 10)

15. LOCALE N. 15 (cfr. all. G7)(cfr. all O1 - Foto n. 9)

Il PORTICO (loc. 15) è parte della separata struttura, comprendente un solo altro locale (il locale TECNICO), pertinenziale del fabbricato principale, situata a pochi metri sul retro dello stesso.

Esso ha le seguenti caratteristiche specifiche:

o ha la sola parete chiusa a Ovest, con le altre tre aperte, a meno delle due colonne portanti situate agli spigoli a Est

o la pavimentazione è realizzata con piastrelle in graniglia dimensioni 25 x 25 cm, con riquadri realizzati con piastrelle di dimensioni 20 x 20 cm;

o l'unica parete chiusa ha un rivestimento in pietra a vista, come anche il rivestimento delle due colonne frontali;

o il soffitto a capanna, come la copertura, è dotato di intonaco civile;

o ha una pianta rettangolare, di dimensione 5,95 x 5,05 metri, con una superficie utile netta di 30,05 m² per un'altezza minima di metri 2,90 e massima di metri 3,40.

16. LOCALE N. 16 (cfr. all. G7)(cfr. all O1 - Foto n. 10):

Il LOCALE TECNICO (loc. 16) è parte della separata struttura, comprendente un solo altro locale (il PORTICO), pertinenziale del fabbricato principale, situata a pochi metri sul retro dello stesso.

Esso contiene la centrale di regolazione degli impianti sanitari e di riscaldamento e ha le seguenti caratteristiche:

o ha una porta d'ingresso in ferro, situata sulla parete a ovest;

o la pavimentazione è realizzata con piastrelle in cotto;

o le pareti ed il soffitto sono dotati di intonaco civile;

o ha una pianta rettangolare, di dimensione 4,75 x 2,75 metri, con una superficie utile netta di 13,06 m².

17. CORTE ATTREZZATA

Tale area esterna attrezzata in parte pavimentata e in parte a giardino, ha una superficie di 241,17 m², calcolata come differenza della superficie dell'intera particella de quo, di 445,00 m², con l'area racchiusa dal perimetro esterno dei fabbricati A e B de quo, di 203,83 m².

Alla superficie reale va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della CORTE ESTERNA pari a 24,12 m², così calcolata:

$$241,17 \text{ m}^2 \times 0,10 = 24,12$$

Per un totale della superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) dell'U.I. de quo, pari a 246,19 m².

18. PERGOLATO RETRO (cfr. all. G4)

Sulla particella è presente anche un pergolato, con struttura metallica, di 19 m² (dimensioni metri 9,5 x 2) che, come da progetto, collega l'edificio principale (fabbricato A) con il PORTICO-LOCALE TECNICO pertinenziale (fabbricato B). E' un percorso ombreggiato coperto con stuoia di canne o telo, o semplicemente con canne o rampicanti e avente una struttura portante metallica su fondazione in c.a..

19. PERCORSO - TETTOIA (cfr. all. G4)(cfr. all O1 - Foto nn. 6 ÷ 8)

Sulla particella è presente anche un percorso a tettoia realizzato senza alcun titolo abilitativo e non



sanabile, in quanto per le sue caratteristiche costruttive ed il suo utilizzo ha l'obiettivo di attitudine a protrarsi nel tempo e non essendo precario costituisce una maggiore cubatura non prevista per l'area de qua.

Tale percorso - tettoia, di dimensioni di metri 8,00 x 2,00, con una superficie netta di 16 m² per un'altezza di metri 2,65, interseca, con una angolazione di circa 120°, il pergolato di cui al precedente punto, e lo collega con una più ampia Tettoia, utilizzata per ristorazione all'aperto, presente sull'adiacente particella n. 158, costruita anch'essa senza alcun titolo abilitativo e non sanabile.

Nello specifico:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres 15 x 15 cm, su massetto in calcestruzzo;
- le pareti laterali sono realizzate in legno con riquadri in policarbonato trasparente;
- il soffitto è realizzato con tavolato in legno, ricoperto da guaina bituminosa.

20. PERGOLATO ANTERIORE (cfr. all. G4)(cfr. all O1 - Foto n. 1)

Sulla particella è presente anche, a ridosso del frontale del fabbricato principale (fabbricato A), a Est, un pergolato con intelaiatura in legno di 12,80 m² (dimensioni metri 8,00 x 1,60), che collega il cancelletto pedonale d'ingresso all'area con l'ingresso dell'edificio principale (fabbricato A). Essendo una struttura leggera facilmente amovibile, e anche se coperta con pannelli in policarbonato, sono anch'essi facilmente amovibili, sebbene non prevista nel progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo, anche per le ridotte dimensioni e configurabile come intervento eseguibile in edilizia libera e pertanto comunque in regola urbanisticamente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Il bene de quo è un terreno ricadente in zona agricola E, sottozona E1. E' un'area attrezzata di 120 m² di superficie, in parte pavimentata e in parte adibita a giardino, a servizio dell'integrato complesso ricettivo con agriturismo e piscina, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione (cfr. all. O2 - Foto n. 1).

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Tale area esterna attrezzata, in parte a giardino ed in parte pavimentata, di superficie di 100 m², è a servizio dell'integrato complesso ricettivo con agriturismo e piscina, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione (cfr. all. O3 - Foto nn. 1, 2).

Ricade in zona agricola E, sottozona E1.

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

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

Tale minuscola corte, a servizio l'integrato complesso ricettivo con agriturismo e piscina, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione, è interamente pavimentata (è di transito per le altre strutture dell'agriturismo) e ha una superficie di 25 m² (cfr. all. O4 - Foto n. 1).

Tale piccola striscia di terreno ricade in zona agricola E, sottozona E1.

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Tale area esterna attrezzata, a servizio del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione, è in parte pavimentata e in parte a giardino e ha una superficie di 400 m².

TETTOIA C (cfr. all. 05 - Foto nn. 1 ÷ 4)

Sulla particella è presente anche una tettoia (struttura C) con pianta rettangolare di dimensioni metri 11,00 x 9,80, con una superficie utile, in cifra tonda, di 108 m² (11 m x 9,8 m = 107,80).

E' stata edificata senza alcun titolo abilitativo e l'abuso non è sanabile, in quanto per le sue caratteristiche costruttive ed il suo utilizzo tale struttura ha l'obiettivo attitudine a protrarsi nel tempo e non essendo precaria costituisce una maggiore cubatura non prevista per l'area de qua.

Ha una struttura portante costituita da pilastri in legno, imbullonati con apposite tasche metalliche con il pavimento.

Ma la struttura non è comunque facilmente amovibile, per la presenza della copertura con le relative gronde in rame (con relativi discendenti, per lo smaltimento delle acque meteoriche), e travi delle capriate ben salde e difficilmente amovibili.

Il soffitto è rappresentato da un tavolato, ricoperto da una guaina bituminosa, intervallato con pannelli in policarbonato trasparente per dare maggiore luminosità alla zona coperta.

E' interamente pavimentata con piastrelle in gres 20 x 20 cm. Ha una copertura divisa in due zone contigue, entrambe con copertura a capanna, con altezza minima di metri 2,40 e massima di metri 2,90. Metà della parete a Ovest, in corrispondenza della collocazione bancone di servizio, è tamponata in muratura per l'intera altezza, mentre l'adiacente parte di parete a Sud è tamponata con un pannello vetrato.

E' presente un impianto elettrico, ma tutti gli elementi del quadro elettrico risultano essere stati rimossi.

Il terreno in zona agricola E, sottozona E1.

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Tale bene n° 6 è costituito da un'area verde, con una rimessa collabente, pertinenze esclusive del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327.

1.AREA VERDE

Ha una superficie di 1.080 m², di cui 28,80 m² occupati dalla rimessa.

2.RIMESSA COLLABENTE (cfr. all. 06 - Foto nn. 1 ÷ 4)

La struttura costituita da un unico ambiente è stata realizzata con un'intelaiatura metallica e rivestimento con pannelli. Ha una forma rettangolare di dimensioni 6,00 m² x 4,80 m², con una superficie interna di 28,80 m².

Allo stato la copertura, realizzata con pannelli sorretti da una intelaiatura metallica, è cadente, è in alcuni punti è già crollata. Il piano di calpestio è costituito da un massetto in calcestruzzo.

Ha una porta basculante d'ingresso sul frontale (a Est) (ma considerata la piccola distanza che la separa del muro in pietra di recinzione su tale lato a EST, di soli metri 2,20, anche se non fosse semi diroccata, non potrebbe comunque essere usata come rimessa di un'autovettura) e una porticina pedonale sul



retro (a Ovest).

Il terreno in zona agricola E, sottozona E1.

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Il bene de quo è un terreno ricadente in zona agricola E, sottozona E1, utilizzato come area verde, in parte pavimentata, pertinenza dell'integrato complesso ricettivo con agriturismo e piscina (cfr. all. 07 - Foto nn. 1, 2).

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Il bene de quo è un terreno ricadente in zona agricola E, sottozona E1, utilizzato come area verde, pertinenza dell'integrato complesso ricettivo con agriturismo e piscina (cfr. all. 08 - Foto n. 1).

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Tale pertinenziale area esterna attrezzata, con piscina e area giochi per bambini con e senza presenza di acqua, è in gran parte pavimentata e per una residuale parte più a Sud è adibita ad orto didattico (attualmente incolto e pieno di rovi), il tutto a servizio del complesso agrituristico, di cui la struttura principale è situata sulla p.lla 327, con la quale condivide la recinzione (cfr. all. 09 - Foto nn. 1 ÷ 20).

Il terreno de quo è ricadente in zona agricola E, sottozona E1.

In allegato: certificato di destinazione urbanistica.

LOCALE TECNICO (cfr. all. 09 - Foto nn. 14 ÷ 20)

Sulla particella è presente un locale tecnico, realizzato in struttura in c.a. e completamente interrato, con l'impiantistica e la vasca di accumulo della piscina, con pianta rettangolare di dimensioni di 10 m x 17 m, con superficie netta complessiva di 170 m² per un'altezza di metri 3,20.

Il locale è interamente pavimentato con piastrelle di cotto e le pareti sono prive di intonaco, come anche il soffitto.

Oltre all'impiantistica della piscina, è presente anche l'impianto elettrico del medesimo locale tecnico, con i relativi quadri elettrici.

VASTA TETTOIA (cfr. all. 09 - Foto nn. 1, 8 ÷ 13)

In corrispondenza di tale locale tecnico interrato, al piano terra è presente un'ampia tettoia, utilizzata per il servizio ristoro dell'area attrezzata.

Ha una pianta rettangolare, di dimensioni 20,00 m x 10,70 m, con una superficie netta di 214 m².

Ha una struttura portante costituita da pilastrini in legno, imbullonati con apposite tasche metalliche con il pavimento (coppia di pilastrini 20 x 20 cm, formanti pilastri di 20 x 42 cm, sulle falde laterali e quaderne di pilastri 20 x 20 cm, formanti pilastri 42 x 42 cm a sostegno delle falde centrali).

La struttura non è comunque facilmente amovibile, per la presenza della copertura realizzata con capriate realizzate con travi in legno e sovrastante tavolato ricoperto da guaina bituminosa, oltre alle relative gronde in rame (con relativi discendenti, per lo smaltimento delle acque meteoriche).

Ha una copertura a capanna (a due livelli), con le due falde laterali con altezza variabile da 2,40 m a 2,90 m e le due centrali di altezza variabile da 3,30 m a 3,60 m.



E' interamente elegantemente pavimentata con piastrelle in simil legno 60 x 60 cm, in tinta nera, che si alternano con piastrelle 60 x 20 cm, in tinta bianca o nera, il tutto formanti riquadri di metri 3 x 3, con alternanza di colori tra il bianco ed il nero.

Ha la sola parete a sud tamponata fino a quota di metri due, con blocchi in muratura di 10 cm di spessore, a ridosso del bancone di servizio con un piccolo WC, anch'esso con la medesima struttura in muratura, presente sul suo retro.

E presente un impianto elettrico, con canaline sopra traccia, con lampadari per l'illuminazione, prese e punti luci di servizio, e quadro elettrico centralizzato con tutti gli interruttori di zona.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Il bene de quo è un terreno ricadente in zona agricola E, sottozona E1, utilizzato a parcheggio a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina (cfr. all. 010 - Foto nn. 1, 2).

In allegato: certificato di destinazione urbanistica VASTA TETTOIA (cfr. all. H38).

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Il bene de quo è un terreno ricadente in zona agricola E, sottozona E1, utilizzato a parcheggio a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina (cfr. all. 011 - Foto n. 1).

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Il bene de quo è un terreno ricadente in zona agricola E, sottozona E1, utilizzato a parcheggio a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina (cfr. all. 012 - Foto n. 1).

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Il bene de quo è un terreno ricadente in zona agricola E, sottozona E1, utilizzato a parcheggio a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina (cfr. all. 013 - Foto nn. 1, 2).

In allegato: certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. H38).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio



nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, sono a calcolare il suo valore locativo.

Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 de qua (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 1 de qua, alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°1.

Per valore locativo di un bene si intende l'ammontare di moneta che un eventuale conduttore potrebbe ragionevolmente pagare ed un locatore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in locazione per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il potenziale conduttore che il locatore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di contrarre.

Considerata:

-la limitatezza dei potenziali interessati alla conduzione del complesso agrituristico de quo esclusivamente con sue finalità agrituristiche;

-che, prima del cambio di destinazione d'uso ad agriturismo del 05/01/2012, l'immobile era a destinazione residenziale, come anche prevedevano i primi quattro titoli abilitativi della ristrutturazione avvenuta, quali il Permesso di costruire n. 6/2009 del 30/03/2009, il successivo Permesso n. 7/2010 del 15/04/2010 (Variante in corso d'opera n. 1), la successiva DIA prot. n. 4393 del 11/05/2010 (Variante in corso d'opera n. 2) e la successiva DIA prot. n. 7863 del 14/09/2011 (Variante in corso d'opera n. 3);

-che poche variazioni sono state successivamente apportate con le successive DIA, prot. n. 2136 del 06/03/2012 (Variante in corso d'opera n. 4) e SCIA prot. 2362 del 15/03/2012 (Variante in corso d'opera n. 5), comportanti principalmente modifiche nella sistemazione esterna ai fabbricati, con spostamento della collocazione della piscina, con realizzazione del relativo locale tecnico interrato, la realizzazione di un'area giochi per bambini, oltre al completamento di tutti i lavori in corso;

ho ritenuto che potrebbero essere interessati alla conduzione dei beni de qua anche soggetti interessati a immobili con destinazione residenziale ed anche in tal senso ho esteso le ricerche di mercato effettuate.

Come per la valutazione dell'immobile, anche quella del suo valore locativo è stata effettuata, parallelamente e contestualmente, col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, della medesima zona, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili de quo. Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di affitti relativi ad immobili nella zona di interesse, ricercando contratti relativi a immobili con caratteristiche assimilabili ai beni oggetto di stima.



Da tali indagini sono emerse variazioni di affitti mensili con quotazioni oscillanti da un minimo mensile di 2,00 €/m² ad un massimo mensile di 6,00 €/m² di superficie netta (utile), in base alle peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile. Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie netta dell'immobile de quo, il valore di affitto unitario medio mensile di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e massimo rilevati ((2,00 €/m² + 6,00 €/m²) / 2 = 4,00 €/m²).

1) PRIMA SOLUZIONE LOCATIVA - Locazione dell'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1).

APPLICAZIONE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Tale importo relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni delle strutture de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le relative peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, incidenti ai fini della locazione (non sempre coincidenti con quelli incidenti ai fini della vendita):

- stato conservativo e manutentivo: coeff. 0,90;
 - ubicazione: coeff. 0,90;
 - area verde attrezzata: coeff. 1,05;
 - piscina: coeff. 1,10;
 - posti auto scoperti: coeff. 1,02;
 - altre pertinenze: coeff. 1,04;
 - luminosità: coeff. 1,02;
 - altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: coeff. 1,00;
- con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 1,01 (0,90x0,95x1,05x1,10x1,02x1,04x1,02 = 1,01).

Ho così ottenuto il valore unitario mensile della locazione pari a 4,04 €/m² (netti), così calcolato:
4,00 €/m² x 1,01 = 4,04 €/m².

SUPERFICIE UTILE NETTA La superficie utile netta (omogeneizzata) di tutto il complesso agrituristico, coincidente con la somma delle superfici utili nette (omogeneizzate) di tutti i n. 13 beni costituenti il LOTTO N°1 pari a 494,29 m², come di seguito riassunto:

- Bene n° 1: 253,70 m²;
- Bene n° 2: 12,00 m²;
- Bene n° 3: 10,00 m²;
- Bene n° 4: 2,50 m²;
- Bene n° 5: 40,00 m²;
- Bene n° 6: 26,23 m²;
- Bene n° 7: 9,28 m²;
- Bene n° 8: 1,68 m²;
- Bene n° 9: 88,56 m²;
- Bene n° 10: 15,40 m²;
- Bene n° 11: 1,86 m²;
- Bene n° 12: 21,00 m²;
- Bene n° 13: 12,08 m²;

per un totale delle superfici utili nette (omogeneizzate) di tutti i n. 13 beni costituenti il LOTTO N°1 pari a 494,29 m².

VALORE LOCATIZIO MENSILE Essendo la superficie utile netta di tutti i beni costituenti il LOTTO N°1 pari a 494,29 m², conseguentemente il suo valore locatizio è pari, in cifra tonda, a 2.000,00 €/mese (duemila/00 €/mese), così calcolato: 494,29 m² (utili netti) x 4,04 €/m² = € 2.016,70

2) SECONDA SOLUZIONE LOCATIVA - Locazione del solo bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;



APPLICAZIONE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Tale importo relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni delle strutture de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le relative peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, incidenti ai fini della locazione (non sempre coincidenti con quelli incidenti ai fini della vendita): - stato conservativo e manutentivo: coeff. 0,90;

- ubicazione: coeff. 0,90;

- area verde: coeff. 1,02;

- posti auto scoperti: coeff. 1,02;

- altre pertinenze: coeff. 1,03;

- luminosità: coeff. 1,02;

- altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: coeff. 1,00;

con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,89 ($0,90 \times 0,90 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,02 = 0,89$).

Ho così ottenuto il valore unitario mensile della locazione pari a 3,56 €/m² (netti), così calcolato:
 $4,00 \text{ €/m}^2 \times 0,89 = 3,56 \text{ €/m}^2$.

SUPERFICIE UTILE NETTA La superficie utile netta (omogeneizzata) del solo bene n. 1 de quo è pari a 253,70 m², come da conteggi riportati nel punto riguardante le consistenze.

VALORE LOCATIZIO MENSILE Essendo la superficie utile netta di tutti i beni costituenti il LOTTO N°1 pari a 253,70 m², conseguentemente il suo valore locatizio è pari, in cifra tonda, a 900,00 €/mese ($900,00 \text{ €/mese}$), così calcolato: $253,70 \text{ m}^2 \text{ (utili netti)} \times 3,56 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 903,17$

SPESE DA EFFETTUARE PREVENTIVAMENTE ALLA LOCAZIONE

Come descritto nel punto riguardante le caratteristiche costruttive, allo stato attuale, nell'immobile principale, di cui al bene n. 1, a parte lo stato di disordine rinvenuto, con oggetti e rifiuti inorganici sparsi sui pavimenti, risultano essere state rimosse quasi tutte le porte interne (ne mancano n. 9), come anche elementi radianti dell'impianto termico (ne mancano n. 6) e molte placche elettriche, oltre ed arredi vari ancorati alle pareti, con parti di pareti rimaste prive di tinteggiatura (tutti elementi evidentemente rimossi dopo la chiusura dell'agriturismo).

Per la relativa locazione, è necessario:

-ritinteggiatura di gran parte dell'intero tale fabbricato principale (fabbricato A), con un costo, per almeno gli ambienti con pareti più danneggiate, di circa € 5.000,00;

-ripristinare gli infissi delle porte interne (di media qualità), con un costo preventivato di circa € 4.000,00, inclusa istallazione;

-ripristinare gli elementi radianti mancanti, con un costo preventivato di € 3.000,00, inclusa istallazione;

-verificare la funzionalità degli impianti (al momento dei sopralluoghi le utenze erano già state distaccate) ed in particolare dell'impianto elettrico, oltre alla relativa conformità, con costo preventivato in € 5.000,00,

per un totale di € 17.000,00.

Per quanto riguarda la locazione dell'intero LOTTO N. 1, includente anche la piscina e le tutte altre strutture pertinenziali, è necessario effettuare una preventiva manutenzione e pulizia ordinaria, oltre alla verifica dell'impiantistica della piscina che potrebbe avere dei costi allo stato imprevedibili e che potrebbero essere anche importanti, considerata la loro tipologia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

L'immobile risulta libero



Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla



quale si rimanda.

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

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (inclusente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

L'immobile risulta libero

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (inclusente



sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

L'immobile risulta libero

L'immobile è una terreno, con sovrastante deposito collabente, a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)



L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra cui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra cui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita



esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra cui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente



sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

L'immobile risulta libero



Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla quale si rimanda.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

L'immobile risulta libero

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene, insieme agli altri dell'intero complesso ricettivo, sono condotti direttamente dalla medesima.

CANONE LOCATIVO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°1, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo. Considerato che il LOTTO N. 1 comprende tutti i beni contigui, siti nel Comune di Roccasecca, costituenti un unitario complesso agrituristico, con l'immobile principale situato sulla p.lla 327 (bene n. 1), con strutture e aree pertinenziali che si estendono a tutti gli altri citati beni contigui, tra cui il bene de quo, si prospettano le seguenti due possibili ipotesi di locazione:

-concedere in locazione l'intero complesso agrituristico, costituito dall'intero LOTTO N°1 (includente sia il bene n. 1, con il fabbricato principale, che tutti gli altri n. 12 contigui beni pertinenziali, costituenti il LOTTO N°1);

-concedere in locazione esclusivamente il bene n. 1, costituito dalla sola p.lla 327, con il fabbricato principale;

in quanto non è ipotizzabile un eventuale locazione individuale dei soli beni, tra qui quello de quo, in cui sono collocate le sole strutture pertinenziale alla struttura principale dell'agriturismo presente sul bene n. 1, senza includere il bene n. 1, in cui è collocato il fabbricato principale.

Conseguentemente, essendo tutte le soluzioni locative riferite sempre al presente bene n.1, l'una insieme alle sue pertinenze (costituite dagli altri n. 12 beni del LOTTO N° 1) e l'altra riferita esclusivamente al solo bene n.1, il conteggio del relativo canone locativo è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione "Stato di occupazione dell'immobile" riguardante il bene n. 1 alla



quale si rimanda.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1983 al 22/02/1990	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fernando Scardamaglia	01/06/1983	8734	3734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/06/1983	9247	8265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede Cassino	20/06/1983	1829	
Dal 22/02/1990 al 06/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vanghetti Valerio	02/04/2004	5920	588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	08/04/2004	9829	6577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Cassino	02/04/2004	417	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Non vi sono atti successivi al pignoramento.

-L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D1).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1983 al 22/02/1990	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia, in Cassino (FR)	01/06/1983	8734	3734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/06/1983	9247	8265
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R.Cassino	26/03/1983	1829	
Dal 22/02/1990 al 06/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanghetti Valerio, in Ausonia (FR)	02/04/2004	5920	588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	08/04/2004	9829	6577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	02/04/2004	417	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

-Non vi sono atti successivi al pignoramento.

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D1).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1983 al 22/02/1990	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia, in Cassino (FR)	01/06/1983	8734	3734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/06/1983	9247	8265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	20/06/1983	1829	
Dal 22/02/1990 al 06/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1996		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanghetti Valerio, in Ausonia (FR)	02/04/2004	5920	588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	08/04/2004	9829	6577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	02/04/2004	417	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Non vi sono atti successivi al pignoramento.

-L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D1).

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1983 al 22/02/1990	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia, in Cassino (FR)	01/06/1983	8734	3734



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/06/1983	9247	8265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U. R. cassino	20/06/1983	1829	
Dal 22/02/1990 al 06/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanghetti Valerio, in Ausonia (FR)	02/04/2004	5920	588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	08/04/2004	9829	6577
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	02/04/2004	417	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Non vi sono atti successivi al pignoramento.

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D1).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1983 al 22/02/1990	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia, in Cassino (FR)	01/06/1983	8734	3734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/06/1983	9247	8265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	20/06/1983	1829			
Dal 22/02/1990 al 06/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanghetti Valerio, in Ausonia (FR)	02/04/2004	5920	588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	08/04/2004	9829	6577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	02/04/2004	417	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Non vi sono atti successivi al pignoramento.

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D1).



BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2002 al 30/12/2013	**** Omissis ****	Possesso pacifico, ininterrotto, pubblico, uti dominus da oltre venti anni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2013	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Fabio, in Atina (FR)	30/12/2013	4671	3887
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/01/2014	1441	1233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Sora	23/01/2014	208	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Non vi sono atti successivi al pignoramento.

-L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal rogante ... omissis... ed è allegato (cfr. all. D4);

-La data di inizio periodo del 01/07/2002 è fittizia, esclusivamente rappresentante una data anteriore di oltre un ventennio da quella del pignoramento del 28/08/2022;

-Dall'atto di donazione del 30/12/2013 (cfr. all. D4), di provenienza del bene all'esecutata, risulta che il



donante è **** Omissis ****, in base a un dichiarato possesso pacifico, ininterrotto, pubblico, uti dominus da oltre venti anni, mentre dalle visure catastali il proprietario del bene, sino a tale data della donazione, risulta essere **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2002 al 30/12/2013	**** Omissis ****	Possesso pacifico, ininterrotto, pubblico, uti dominus da oltre venti anni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2013	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Fabio,	30/12/2013	4671	3887
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/01/2014	1441	1233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Sora	23/01/2014	208	1/T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Non vi sono atti successivi al pignoramento.

-L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal rogante ... omissis... ed è allegato;



-La data di inizio periodo del 01/07/2002 è fittizia, esclusivamente rappresentante una data anteriore di oltre un ventennio da quella del pignoramento del 28/08/2022;

-Dall'atto di donazione del 30/12/2013, di provenienza del bene all'esecutata, risulta che il donante è **** Omissis ****, in base a un dichiarato possesso pacifico, ininterrotto, pubblico, uti dominus da oltre venti anni, mentre dalle visure catastali il proprietario del bene, sino a tale data della donazione, risulta essere **** Omissis ****.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1983 al 22/02/1990	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia, in Cassino (FR)	01/06/1983	8734	3734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/06/1983	9247	8265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	20/06/1983	1829	
Dal 22/02/1990 al 06/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanghetti Valerio, in Ausonia (FR)	02/04/2004	5920	588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	08/04/2004	9829	6577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	02/04/2004	417	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Non vi sono atti successivi al pignoramento.

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D1).

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1983 al 22/02/1990	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	01/06/1983	8734	3734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia del Territorio di Frosinone	23/06/1983	9247	8265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	20/06/1983	1829	
Dal 22/02/1990 al 06/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/02/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	06/02/1996				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004	**** Omissis ****			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanghetti Valerio, in Ausonia (FR)	02/04/2004	5920	588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	08/04/2004	9829	6577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	02/04/2004	417	1T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D1).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2002 al 22/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	18/08/2003	15149	10729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	17/06/2002	25	18		
Dal 28/12/2013 al 22/12/2015	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Giacinto	28/12/2013	76315	24789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	24/01/2014	1538	1309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	24/01/2014	204	1/T		
	**** Omissis ****	Atto di permuta			



Dal 28/12/2013 al 22/12/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Giacinto	28/12/2013	76315	24789
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	24/01/2014	1539	1310
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	U.R. Cassino	24/01/2014	204	1/T	
Dal 22/12/2015	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Giacinto	22/12/2015	78790	26517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	15/01/2016	530	449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D3).

- ATTI TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO (avvenuto il 28/07/2022):

1) 11/12/2022 - Accettazione tacita di eredità **** Omissis **** (deceduta 23/02/2002) del 22/12/2015 (manifestatosi da atto di permuta del 22/12/2015 rep. 78790/26517 Notaio ... omissis...), Notaio ... omissis..., rep. 78790/26517, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 11/11/2022 ai numeri rg.20307, rp.16263;

2) 11/12/2022 - Accettazione tacita di eredità **** Omissis **** (deceduto 01/01/2015) del 22/12/2015 (manifestatosi da atto di permuta del 22/12/2015 rep. 78790/26517 ... omissis...), Notaio ... omissis..., rep. 78790/26517, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data



11/11/2022 ai numeri rg.20308, rp.16264.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1987 al 22/12/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fernando Scardamaglia	29/01/1987	24228	6977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	16/02/1987	2192	1798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/01/2015 al 22/12/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	01/01/2015				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Frosinone	29/09/2015			15419	12164
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	03/08/2015			563	9990/15
Dal 22/12/2015	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Giacinto	22/12/2015	78790	26517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	15/01/2016	529	448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		U.R. Cassino	14/01/2016	99	1/T
--	--	--------------	------------	----	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D3).

- ATTI TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE AL PIGNORAMENTO (avvenuto il 28/07/2022):

11/11/2022: Accettazione tacita di eredità **** Omissis **** (deceduto 01/01/2015) del 22/12/2015 (manifestatosi da atto di permuta del 22/12/2015 rep. 78790/26517 Notaio ... omissis...), Notaio ... omissis..., rep. 78790/26517, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 11/11/2022 ai numeri rg.20308, rp.16264.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1976 al 16/06/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gamberale	16/11/1976	25686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	06/12/1976	3121	66
		Dal 16/06/1983 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	16/06/1983				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/08/2012 al 18/06/2013	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Giacinto	10/08/2012	74552	23527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	06/09/2012	16817	13556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	05/09/2012	2287			
Dal 18/06/2013	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Giacinto, in Cassino (FR)	18/06/2013	75616	24291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	12/07/2013	14535	10109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	11/07/2013	1726	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D2).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1976 al 16/06/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gamberale L.	16/11/1976	25686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	06/12/1976	3121	66
Dal 16/06/1983 al 10/08/2012	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2012 al 18/06/2013	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Giacinto	10/08/2012	74552	23527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	06/09/2012	16817	13556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	05/09/2012	2287	
Dal 18/06/2013	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iadecola Giacinto	18/06/2013	75616	24291
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	12/07/2013	14535	10109
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	11/07/2013	1726	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Non vi sono atti successivi al pignoramento.

- L'atto di provenienza non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dall'Archivio Notarile di Cassino ed è allegato (cfr. all. D2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 27/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 08/07/2014
 Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959
 Quota: 1/1
 Importo: € 940.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 470.000,00
 Percentuale interessi: 4,86 %
 Rogante: Iadecola Fabio
 Data: 04/07/2014
 N° repertorio: 5110
 N° raccolta: 4278



Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1

Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 07/06/2018

Reg. gen. 9462 - Reg. part. 7168

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione dei due pignoramenti, formalità nn. 9462/7168 e 13986_11232, per € 588,00 (€ 294,00 x 2= € 588,00);

- nella cancellazione delle due ipoteche volontarie (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui l'una al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00 - formalità nn. 19567/3216) e l'altra al costo di € 1.754,08 (calcolato sulla stima di € 332.015,49 - formalità nn. 10987/959), per un totale di complessivi € 2.839,33.



Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/07/2014
Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959
Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Percentuale interessi: 4,86 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 04/07/2014
N° repertorio: 5110
N° raccolta: 4278
Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino



Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione delle due ipoteche volontarie e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui l'una volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00 - formalità nn. 19567/3216) e l'altra volontaria al costo di € 1.754,08 (calcolato sulla stima di € 332.015,49 - formalità nn. 10987/959), già conteggiati per la loro stessa cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590).

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 08/07/2014

Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,86 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 04/07/2014

N° repertorio: 5110

N° raccolta: 4278

Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1

Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione delle due ipoteche volontarie e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui l'una volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216) e l'altra volontaria al costo di € 1.754,08 (calcolato sulla stima di € 332.015,49 - formalità nn. 10987/959), già conteggiati per la loro stessa cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/07/2014
Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959
Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Percentuale interessi: 4,86 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 04/07/2014
N° repertorio: 5110
N° raccolta: 4278
Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio



Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione delle due ipoteche volontarie e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui l'una volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216) e l'altra volontaria al costo di € 1.754,08 (calcolato sulla stima di € 332.015,49 - formalità nn. 10987/959), già conteggiati per la loro stessa cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/07/2014
Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959
Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Percentuale interessi: 4,86 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 04/07/2014
N° repertorio: 5110
N° raccolta: 4278
Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/11/2018
N° repertorio: 1954



Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);

- nella cancellazione delle due ipoteche volontarie e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui l'una volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216) e l'altra volontaria al costo di € 1.754,08 (calcolato sulla stima di € 332.015,49 - formalità nn. 10987/959), già conteggiati per la loro stessa cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 13/06/2022

Reg. gen. 10814 - Reg. part. 1157

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 34.000,00
Spese: € 1.321,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/11/2018
N° repertorio: 4448
N° raccolta: 2018
Note: Grava solamente sul mappale 993 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 07/06/2018
Reg. gen. 9462 - Reg. part. 7168
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sui mappali 327, 993 e 1075 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione dei due pignoramenti, formalità nn. 9462/7168 e 13986_11232, per € 588,00 (€ 294,00 x 2= € 588,00) (costo già conteggiato per le medesime cancellazioni considerate per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 10814/1157).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216



Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);

- nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui la volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216), già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione



considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/07/2014
Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959
Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Percentuale interessi: 4,86 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 04/07/2014
N° repertorio: 5110
N° raccolta: 4278
Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione delle due ipoteche volontarie e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui l'una volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216) e l'altra volontaria al costo di € 1.754,08 (calcolato sulla stima di € 332.015,49 - formalità nn. 10987/959), già conteggiati per la loro stessa cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 9 - PISCINA UBIcata A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216



Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047, 1049 e 1075 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 07/06/2018
Reg. gen. 9462 - Reg. part. 7168
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sui mappali 327, 993 e 1075 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione dei due pignoramenti, formalità nn. 9462/7168 e 13986_11232, per € 588,00 (€ 294,00 x 2= € 588,00) (costo già conteggiato per le medesime cancellazioni considerate per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216), già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/11/2018
N° repertorio: 1954
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);



- nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui la volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216), già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 24/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/11/2018
N° repertorio: 1954
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui la volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216), già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1

Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016



N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui la volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216), già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/11/2018
N° repertorio: 1954
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986/11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e dell'ipoteca giudiziale (al costo del 0,5% del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati, considerato per il momento quello di stima, più € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria), di cui la volontaria al costo di € 497,25 (calcolato sul debito di € 80.650,00- formalità nn. 19567/3216), già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1, e la giudiziale al costo di € 264,00 (calcolato sul debito di € 34.000,00 - formalità nn. 18349/2590), già conteggiato per la stessa cancellazione considerata per il bene n.2.

Intesa Sanpaolo S.p.a. non è più creditore, in quanto ha venduto pro-soluto a ORGANA SPV S.r.l. un portafoglio crediti, tra i quali quello de quo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;
- b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c) Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;
- h) N (numero max di piani fuori terra) = 2;
- i) H (altezza massima) = 7 ml;
- j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.



E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

- a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;
- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;
- g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.
- h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla



demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale



espansione
dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;
- b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c) Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;
- h) N (numero max di piani fuori terra) = 2;
- i) H (altezza massima) = 7 ml;
- j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed



imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;

b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;

c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;

d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;

e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;

f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;

g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.

h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla

demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co.



2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di



ogni sottozona E.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;

b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;

c) Volume massimo residenziale = 900 mc;

d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;

e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;

f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;

h) N (numero max di piani fuori terra) = 2;

i) H (altezza massima) = 7 ml;

j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;

k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;

l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo"



funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;

b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;

c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;

d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;

e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;

f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;

g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.

h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla

demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile.

Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde



esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

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

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una



Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;

b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;

c) Volume massimo residenziale = 900 mc;

d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;

e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;

f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;

h) N (numero max di piani fuori terra) = 2;

i) H (altezza massima) = 7 ml;

j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;

k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;

l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.



Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

- a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;
- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;
- g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.
- h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di



Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;

2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;

3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono



tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;

b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;

c) Volume massimo residenziale = 900 mc;

d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;

e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;

f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;

h) N (numero max di piani fuori terra) = 2;

i) H (altezza massima) = 7 ml;

j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;

k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;

l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;



- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;
- g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.
- h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.



Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;



- b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c) Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;
- h) N (numero max di piani furi terra) = 2;
- i) H (altezza massima) = 7 ml;
- j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

- a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;
- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la



manutenzione di detti impianti;

e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;

f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;

g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.

h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla

demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, pervia approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;

2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;



- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;
- b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c) Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;



- h) N (numero max di piani furi terra) = 2;
 - i) H (altezza massima) = 7 ml;
 - j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
 - k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
 - l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.
- E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legg e 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

- a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;
- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;
- g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.
- h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli



stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla

demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, pervia approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna



richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;
- b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c) Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;
- h) N (numero max di piani furi terra) = 2;
- i) H (altezza massima) = 7 ml;
- j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive



un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

- a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;
- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;
- g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.
- h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.
- i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..



Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, pervia approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs.



41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;
- b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c) Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;
- h) N (numero max di piani fuori terra) = 2;
- i) H (altezza massima) = 7 ml;
- j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in



oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;

b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;

c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;

d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;

e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;

f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;

g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.

h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla

demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile.

Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG



l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;

b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;

c) Volume massimo residenziale = 900 mc;

d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;

e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;

f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;

h) N (numero max di piani furi terra) = 2;

i) H (altezza massima) = 7 ml;

j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;

k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;

l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta



“architettura minore” rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;

b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;

c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;

d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;

e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;

f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;

g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.

h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla

demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile.

Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per



osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).



In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;

b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;

c) Volume massimo residenziale = 900 mc;

d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;

e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;

f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;

h) N (numero max di piani fuori terra) = 2;

i) H (altezza massima) = 7 ml;

j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;

k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;

l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.



Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

- a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;
- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;
- d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;
- f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;
- g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.
- h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,



sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

- 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;
- 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;
- 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.



In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

- a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;
- b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;
- c) Volume massimo residenziale = 900 mc;
- d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;
- e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;
- f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;
- h) N (numero max di piani furi terra) = 2;
- i) H (altezza massima) = 7 ml;
- j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;
- k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;
- l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legg e 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

- a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;
- b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;
- c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;



d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;

e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;

f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo;

g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.

h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla

demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli



argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;

2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;

3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009.

Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo).

In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro,

melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa.

Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.

In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri:

a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq;

b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq;

c) Volume massimo residenziale = 900 mc;

d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc;

e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml;



f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni;

g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml;

h) N (numero max di piani furi terra) = 2;

i) H (altezza massima) = 7 ml;

j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola;

k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq;

l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml.

E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi.

Zone agricole E (Norme generali)

Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli.

Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia).

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legg e 15.9.64 n° 756,

rispettivamente hanno acquisto il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra.

Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio.

In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree.

Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra.

Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale.

Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto.

Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza.

E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti.

Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona:

a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola;

b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli;

c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;

d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;

e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica;

f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione



del fondo;

g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i.

h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla

demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione.

i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C..

Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153.

Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico.

Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di

adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro l'area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%.

Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99.

All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari,

sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio

esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione.

Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali:

1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna;

2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti;

3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14.

Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli



interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005.

Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato.

Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico.

La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati.

Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

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

Il compendio dei beni pignorati situati nel comune di Roccasecca è costituito da un agriturismo, la cui struttura è realizzata sulla p.lla 327 de qua del foglio 32, con strutture pertinenziali (estese sulle particelle limitrofe, per complessivi 8.418 m²), quali tra l'altro: piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini, aree verdi e aree pavimentate di relax e di collegamento e area parcheggio clienti.

La struttura principale dell'agriturismo, presente sulla p.lla 327, costituente il bene n°1, è costituita da un fabbricato principale (fabbricato A), distribuito su due livelli fuori terra più uno interrato, ed un ulteriore separato corpo di fabbrica pertinenziale (fabbricato B), con il solo piano terra.

FABBRICATO PRINCIPALE (A)

Il fabbricato, di originaria remota costruzione (come risultante dalla documentazione allegata ai relativi titoli abilitativi e come si evince anche in particolare dalla documentazione fotografica allegata al Permesso di costruire n. 6/2009), è stato oggetto dal 2009 al 2012 di un importante intervento di ristrutturazione, con parziale demolizione e ricostruzione, autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

- primo citato Permesso di costruire n. 6/2009 del 30/03/2009;
- Permesso, per variante in corso d'opera, n. 7/2010 del 15/04/2010 – Variante N. 1;
- DIA, per seconda variante in corso d'opera, prot. n. 4393 del 11/05/2010 – Variante N. 2;
- DIA, per terza variante in corso d'opera, prot. n. 7863 del 14/09/2011 – Variante N. 3;
- DIA, per quarta variante in corso d'opera, prot. n. 2136 del 06/03/2012 – Variante N. 4;
- SCIA PROT. 2362 del 15/03/2012 – Variante N. 5;
- CERTIFICATO DI COLLAUDO, depositato il 28/02/2013 Regione Lazio, prot. 2013-74600.

Con tale ristrutturazione, l'edificio originariamente tutto con strutture portanti in muratura, ha assunto una struttura mista, con la residuale parte originaria rimasta in muratura, mentre la parte ricostruita è stata realizzata mediante una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a., con tamponatura con forati in



laterizio, il tutto separato dal corpo originario principale in muratura mediante giunto tecnico. Nel corso dei lavori, come da prima variante n. 7/2010 del 15/04/2010, è stato realizzato il piano interrato, previa palizzata di contenimento delle preesistenti strutture, con relativi giunti tecnici.

Nel corpo originario la copertura a padiglione è rimasta con struttura lignea, evidentemente per non aumentare i carichi gravanti sulla muratura, mentre la copertura a semi-padiglione della parte ricostruita è stata realizzata con un'ossatura portante in c.a., il tutto, ricoperto con manto di tegole in laterizio di tipo coppo.

In particolare, con tali lavori di ristrutturazione, oltre alla realizzazione delle nuove strutture, hanno previsto:

- la ridistribuiti degli spazi interni, con modifica nelle tramezzature;
- la realizzazione di tutti gli intonaci interni;
- la realizzazione di tutte le pavimentazioni, previa stesura dei massetti di allettamento;
- la realizzazione di tutti i rivestimenti dei bagni e cucina;
- la sostituzione di tutti gli infissi, sia interni che esterni;
- la realizzazione a norma di tutti nuovi impianti, quali quello elettrico, termico (riscaldamento e condizionamento), idraulico e fognario.

FABBRICATO PERTINENZIALE (B)

Contestualmente alla ristrutturazione del fabbricato principale, con i medesimi titoli abilitativi è stata effettuata la ristrutturazione anche della pertinenziale separata tettoia (fabbricato B), anch'essa di originaria remota costruzione (come risultante dalla documentazione allegata ai relativi titoli abilitativi e come si evince anche in particolare dalla documentazione fotografica allegata al Permesso di costruire n. 6/2009), con completa sua demolizione e ricostruzione.

Essa è stata ricostruita ad un solo livello, con struttura portante realizzata mediante una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a., in parte con tamponatura con forati in laterizio (per utilizzazione come locale tecnico) e in parte lasciata a porticato, con una sola parete tamponata (in appoggio al locale tecnico).

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.

FABBRICATO PRINCIPALE (A)

Il fabbricato principale sostanzialmente è conforme al progetto di cui all'ultima autorizzazione, a meno delle seguenti lievi difformità, riportate 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 in 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 diffonità di cui al punto 1 (cfr. all. G6).

FABBRICATO PERTINENZIALE (B)

Il fabbricato pertinenziale sostanzialmente è conforme al progetto di cui all'ultima autorizzazione, a meno delle seguenti lievi diffonità, riportate 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 anche un percorso a tettoia realizzato senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, in quanto per le sue caratteristiche costruttive ed il suo utilizzo ha l'obiettivo attitudine a protrarsi nel tempo e non essendo precario costituisce una maggiore cubatura non prevista per l'area de qua.

Tale percorso - tettoia, di dimensioni di metri 8,00 x 2,00, con una superficie netta di 16 m² per un'altezza di metri 2,65, interseca, con una angolazione di circa 120°, il pergolato da progetto previsto sul retro (a Ovest) (PERGOLATO RETRO - loc. 18) e lo collega con una più ampia Tettoia (struttura C), utilizzata per ristorazione all'aperto, presente sull'adiacente particella n. 158, costruita anch'essa senza alcun titolo abilitativo e non sanabile (pertanto tale percorso- tettoia è direttamente collegato, senza soluzione di continuità sia col pergolato sul retro a Ovest del fabbricato principale che con la vasta Tettoia presente sulla attigua p.lla n. 158).

Nello specifico:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres 15 x 15 cm, su massetto in calcestruzzo;
- le due pareti laterali sono realizzate in legno con riquadri in policarbonato trasparente;
- il soffitto è realizzato con tavolato in legno, ricoperto da guaina bituminosa.

17) PERGOLATO ANTERIORE (loc. 20) (cfr. all. G4)

Sulla particella è presente anche, a ridosso del frontale del fabbricato principale (fabbricato A), a Est, un pergolato con intelaiatura in legno di 12,80 m² (dimensioni metri 8,00 x 1,60), che collega il cancelletto pedonale d'ingresso all'area con l'ingresso dell'edificio principale (fabbricato A). Essendo una struttura leggera facilmente amovibile, e anche se coperta con pannelli in policarbonato, sono anch'essi facilmente amovibili, sebbene non prevista nel progetto di cui all'ultimo titolo abilitativo, anche per le ridotte dimensioni è configurabile come intervento eseguibile in edilizia libera e pertanto comunque in regola urbanisticamente, eventualmente sostituendo i pannelli di copertura in policarbonato con elementi solamente ombreggianti, quali canneto o rampicanti o similari.



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 prevista dal comma 4 dell'art. 37 del d.P.R. 380/2001, determinata dal Responsabile del Procedimento, nella misura non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dalla Sezione Catasto dell'Agenzia delle Entrate, 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 demolito, 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.

IMPIANTI

Con i lavori di ristrutturazione con ricostruzione terminati nel 2013, risulta che sono stati rifatti ex novo e a norma tutti gli impianti, quali quello elettrico (incluso quello citofonico, di rete e televisivo), termico (di riscaldamento e di condizionamento), idraulico (acqua potabile e sanitaria), fognario (con fossa imhoff) e vasca di accumulo acque meteoriche per irrigazione giardino (in locale tombato).

Allo stato attuale, a meno dell'autorizzazione allo scarico, presso il Comune non è stato possibile rinvenire alcun progetto degli impianti, con le relative dichiarazioni di conformità e nemmeno l'esecutata ha fornito la richiesta documentazione al riguardo.

Comunque, da quanto ho potuto direttamente verificare, con utenze tutte già distaccate, è emerso che:

-l'impianto elettrico appare realizzato a norma, con cavi sfilabili e realizzato a zone, con i relativi quadri di zona e con impianto di illuminazione separato dalla linee prese, con impianto di terra e salvavita, sebbene allo stato risultano rimossi molti copri scatole dei punti luce, con le relative placche e i frutti (i cavi elettrici e i relativi quadri risultano ancora presenti);

-anche l'altra impiantistica risulterebbe a norma, anche se per tutta l'impiantistica non ho rinvenuto né i progetti e nemmeno le certificazioni di conformità, né dal debitore e nemmeno presso il Comune;

-al riguardo, presso il Comune ho rinvenuto solamente una comunicazione, prot. 3905 del 09/05/2013, inviata dall'esecutata, in cui si ritiene attestata l'agibilità dell'immobile per silenzio assenso da parte del Comune, senza altra documentazione allegata, a meno dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fossa settica esistente sul terreno di cui al mappale 327 de qua;

-quasi tutti gli elementi radianti risultano essere stati rimossi, ma per quanto verificabile a vista, l'impiantistica risulterebbe realizzata a zona, con condutture in rame e a norma.

Pertanto, comunque va riverificata la funzionalità di tutti gli impianti e in particolare per l'impianto elettrico va anche ricostruito il relativo progetto, con un costo complessivo preventivato in € 5.000,00.

Per l'impianto di riscaldamento e condizionamento, vanno reinstallati gli elementi radianti che risultano essere stati asportati, con un costo presunto di € 3.000,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

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

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

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

Tale area esterna attrezzata, a servizio del complesso agriturismo, di cui la struttura principale è situata sulla adiacente p.lla 327, con la quale condivide la recinzione, è in parte pavimentata e in parte a giardino e ha una superficie di 400 m².

TETTOIA C

Sulla particella è presente anche una tettoia (struttura C) con pianta rettangolare di dimensioni metri 11,00 x 9,80, con una superficie utile, in cifra tonda, di 108 m² (11 m x 9,8 m = 107,80 m²).

Essa è stata edificata senza alcun titolo abilitativo e l'abuso non è sanabile, in quanto per le sue caratteristiche costruttive ed il suo utilizzo tale struttura ha l'obiettivo attitudine a protrarsi nel tempo e non essendo precaria costituisce una maggiore cubatura non prevista per l'area de qua.

Ha una struttura portante costituita da pilastrini in legno, imbullonati con apposite tasche metalliche con il pavimento.

Ma la struttura non è comunque facilmente amovibile, per la presenza della copertura con le relative gronde in rame (con relativi discendenti, per lo smaltimento delle acque meteoriche), e travi delle capriate ben salde e difficilmente amovibili.

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° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

La struttura costituita collabente da un unico ambiente è stata realizzata con un'intelaiatura metallica e rivestimento con pannelli. Ha una forma rettangolare di dimensioni 6,00 m² x 4,80 m², con una superficie utile netta di 28,80 m² e commerciale di 35,64 m².

Allo stato la copertura, realizzata con pannelli sorretti da una intelaiatura metallica, è cadente, è in alcuni punti è già crollata, con l'intera struttura pericolante.

DIFFORMITA' CATASTALE

Da quanto verificato non risulta corrispondenza tra i luoghi e le risultanze catastali in quanto:

-dalla visura storica del Catasto Fabbricati (cfr. all. F7) risulta che tale struttura, attualmente collabente (categoria F/2), fino al 05/06/2012 risultasse di categoria C/6 ("Rimessa", come riportato anche sulla relativa planimetria -cfr. all. F7) con consistenza di 155 m², molto superiore ai circa 36 m² reali rilevati; -anche nel foglio di mappa (Catasto Terreni -cfr. all. G1) e nella relativa planimetria (Catasto Fabbricati -cfr. all. F7) è graficizzato un immobile (rimessa) con dimensioni molto maggiori di quelle reali.

REGOLARITA' URBANISTICA

Di tale rimessa collabente, presso il Comune non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo.

Nell'atto di donazione del 30/12/2013 (cfr. all. D5), di provenienza del bene all'esecutata, il donante ha dichiarato che la struttura è stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967 e da quanto ho potuto verificare la tipologia della struttura è compatibile con tale dichiarazione.

Essendo tale 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 corrisponde a quello necessario per la sua regolarizzazione catastale, preventivabile in € 4.000,00.

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 ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

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

Il compendio dei beni pignorati situati nel comune di Roccasecca è costituito da un agriturismo, la cui struttura principale è realizzata sulla p.lla 327 de qua del foglio 32, con strutture pertinenziali (estese sulle particelle limitrofe, per complessivi 8.418 m²), quali tra l'altro: piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini, aree verdi e aree pavimentate di relax di cui al bene n. 9 de quo.

Tale fabbricato principale, di originaria remota costruzione, è stato oggetto dal 2009 al 2012 di un importante intervento di ristrutturazione, con parziale demolizione e ricostruzione, e sistemazione delle aree esterne, tra le quali anche quelle di cui al bene n. 9 de quo, autorizzato dai seguenti successivi titoli abilitativi, riportati cronologicamente:

- Permesso di costruire n. 6/2009 del 30/03/2009;
- Permesso, per variante in corso d'opera, n. 7/2010 del 15/04/2010 – Variante N. 1;
- DIA, per seconda variante in corso d'opera, prot. n. 4393 del 11/05/2010 – Variante N. 2;
- DIA, per terza variante in corso d'opera, prot. n. 7863 del 14/09/2011 – Variante N. 3;
- DIA, per quarta variante in corso d'opera, prot. n. 2136 del 06/03/2012 – Variante N. 4;
- SCIA PROT. 2362 del 15/03/2012 – Variante N. 5.

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.

Con i lavori di ristrutturazione con ricostruzione terminati nel 2013, risulta che sono stati rifatti ex novo e a norma tutti gli impianti, quali quello elettrico (incluso quello citofonico, di rete e televisivo), termico (di riscaldamento e di condizionamento), idraulico (acqua potabile e sanitaria), fognario (con fossa imhoff) e vasca di accumulo acque meteoriche per irrigazione giardino (in locale tombato).

Allo stato attuale, a meno dell'autorizzazione allo scarico, presso il Comune non è stato possibile rinvenire alcun progetto degli impianti, con le relative dichiarazioni di conformità, e nemmeno l'esecutata ha fornito la richiesta documentazione al riguardo.



Presso il Comune ho rinvenuto solamente una comunicazione, prot. 3905 del 09/05/2013, inviata dall'esecutata, in cui si ritiene attestata l'agibilità dell'intero complesso ricettivo per silenzio assenso da parte del Comune, senza altra documentazione allegata, a meno dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fossa settica esistente sul terreno di cui al mappale 327.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327),
PIANO S1-T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Unità collabente ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 114), piano T-1
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 709)
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 711)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 710)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 116)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 402)
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 891)
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 115)
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 403)
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 404)
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 401)
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 113)
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 406)
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 578)

DESCRIZIONE

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Fabbricato rurale collabente, distribuito su due piani.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114. Confina con la strada comunale Via Colle Melfa (il suo tracciato, non ancora riportato sulla mappa catastale, ne occupa una parte) ed è



attraversata dal viale di accesso al fabbricato da tale strada comunale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Di fatto il terreno è una pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Piccolo appezzamento di terreno adiacente ad altre particelle limitrofe alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituenti il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Piccolo appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Piccolo appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)



Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Piccolo appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)



Piccolo appezzamento di terreno, sulla via comunale Ponte Melfa, nei dintorni dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (separato dalla strada comunale), costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, essenzialmente costituito da una scarpata a ridosso della strada vicinale Valle del Pesco, attualmente ricoperto da boscaglia spontanea, situato nei pressi dell'altra p.lla 578 (separate da una stradina vicinale), quest'ultima sulla via comunale Ponte Melfa, entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la strada vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, area residuale dell'intersezione tra la strada comunale Via Ponte Melfa e la stradina vicinale Via Valle del Pesco, situato nei pressi dell'altra p.lla 406 (separate dalla citata stradina vicinale), entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la stradina vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- i certificati catastali (cfr. all. F21, F22);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D7);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F23);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D7);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

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



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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F24);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D7);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F25);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D7);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici



competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F26);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D7);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F27);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D9);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F28);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D9);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

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



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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F30);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D7);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F31);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D9);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici



competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F32);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D9);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F33);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D9);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F34);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D9);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

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



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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F35);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D7);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

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

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

Dall'esame degli atti è risultato che il creditore procedente ha depositato, certificazione notarile, ai sensi ex art. 567, comma 2°, c.p.c..

Pertanto, la documentazione depositata dal creditore è completa per quanto riguarda l'aspetto essenziale, costituito da una idonea e completa certificazione notarile, mentre è incompleta per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica (per il terreno), comunque non pregiudizievole per il prosieguo della procedura (Sentenza della Corte Costituzionale n. 379 del 7 ottobre 2005) e non più richiesto dalla recente versione di tale art. 567.

Le documentazioni mancanti sono state acquisite direttamente dal sottoscritto, presso gli Uffici competenti, ed allegate alla presente relazione:

- il certificato catastale (cfr. all. F36);
- l'atto di provenienza all'esecutata (cfr. all. D7);
- il certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

TITOLARITÀ

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1



Il fabbricato, con la relativa corte esclusiva di pertinenza, confina:

- a Ovest, con la p.lla 932 oltre alla p.lla 709 di medesima proprietà (tutte foglio 4);
- a Sud, con la p.lla 932;

e sugli altri lati con i terreni, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:

- a Est, con le p.lle 115, 403, 891, 402 e 710;
- a Nord, con la p.lla 709.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Il terreno confina, salvo altri,:

- a Ovest, con la strada comunale Via Colle Melfa (ne occupa una parte);

e sugli altri lati con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:

- a Sud, con le p.lle 114, 710, 116 e 711, tutte di medesima proprietà;
- a Est, con la p.lla 712 oltre alle p.lle 710, 116 e 711 di medesima proprietà;
- a Nord, con le p.lle 1010 e 920.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Il terreno confina:

- a Est, con la p.lla 713 (foglio 4);

e sugli altri lati con i terreni, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:

- a Nord e a Ovest, con la p.lla 709;
- a Sud, con la p.lla 116.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Il terreno confina su tutti i lati con terreni di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:

- a Nord, con la p.lla 711;
- a Ovest, con la p.lla 709;
- a Sud, con la p.lla 114;
- a Est, con le p.lle 116 e 402.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Il terreno confina:

- a Est, con la strada comunale Via Valle del Pesco;

e sugli altri lati con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:

- a Nord, con la p.lla 713, oltre alla p.lla 711 di medesima proprietà;
- a Ovest, con le p.lle 710 e 709, entrambe di medesima proprietà;
- a Sud, con la p.lla 402 di medesima proprietà.



BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Il terreno confina:

- a Est, con la strada comunale Via Valle del Pesco;
- e sugli altri lati con i terreni, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:
- a Nord, con la p.lla 116;
 - a Ovest, con le p.lle 710 e 114;
 - a Sud, con la p.lla 891.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Il terreno confina:

- a Est, con la strada comunale Via Valle del Pesco;
- e sugli altri lati con i terreni, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:
- a Nord, con la p.lla 402;
 - a Ovest, con la p.lla 114;
 - a Sud, con la p.lla 403.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Il terreno confina su tutti i lati con i terreni, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:

- a Est e a Nord, con la p.lla 403;
- a Ovest, con la p.lla 114;
- a Sud, con la p.lla 401.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Il terreno confina:

- a Est, con la strada comunale Via Valle del Pesco;
- e sugli altri lati con i terreni, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:
- a Nord, con la p.lla 891;
 - a Ovest, con le p.lle 115 e 114;
 - a Sud, con le p.lle 115 e 404, oltre alle p.lle 1147 e 205 di terzi.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Il terreno confina:

- a Sud, con la strada comunale Via Colle Melfa e con la p.lla 1119 (foglio 4);
- e sugli altri lati con i terreni, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:
- a Est e a Nord, con la p.lla 403;



- a Ovest, con la p.lla 401.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Il terreno confina:

- a Ovest, con la p.lla 932 (foglio 4);
 - a Sud, con la strada comunale Via Colle Melfa;
- e sugli altri lati con i terreni, di medesima proprietà e medesimo lotto di vendita, catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:
- a Est, con la p.lla 404;
 - a Nord, con le p.lla 115 e 114.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Il terreno confina:

- a Ovest, con la strada comunale Via Colle Melfa;
- e sugli altri lati con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:
- a Sud e Est, con la p.lla 931;
 - a Nord, con la p.lla 119.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Il terreno confina:

- a Nord, con la strada comunale Via Valle del Pesco;
- e sugli altri lati con i terreni catastalmente distinti con le seguenti particelle del medesimo foglio 4:
- a Ovest, con la p.lla 405;
 - a Sud, con la p.lla 920;
 - a Est, con la p.lla 347.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Il terreno confina:

- a Nord e a Ovest, con la strada comunale Via Ponte Melfa;
- a Sud, con la strada comunale Via Valle del Pesco;
- a Est, con la p.lla 566 del medesimo foglio 4.

CONSISTENZA

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo (piano terra)	81,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	3,00 m	Terra
Fabbricato agricolo (piano primo)	81,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	3,00 m	Primo
Cortile	120,00 mq	120,00 mq	0,10	12,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	235,00 mq	235,00 mq	0,02	4,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				246,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene de quo è un fabbricato rurale, di remota costruzione, con area esterna recintata che ingloba anche le adiacenti pertinenziali p.lle 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401, attualmente riportato nel catasto urbano, al mappale 114 del foglio 4 del Comune di Atina, come unità collabente.

Esso, situato nella periferia del Comune Atina, con la pertinenziale adiacente p.la 709 confinante con la strada comunale Via Colle Melfa (il suo tracciato occupa parte della stessa p.la 709), è costituito da una struttura a due livelli, realizzata con muri in pietra, come le vecchie case rurali dei primi anni del secolo scorso.

Il primo livello è costituito da n. 5 locali, separati dal livello superiore da un solaio costituito da un tavolato, con sovrastante massetto cementizio, sorretto da travi trasversali in legno. Tale solaio è interamente presente in uno solo di tali locali (locale D), mentre negli altri locali è parzialmente crollato e del tutto crollato nel locale E (ultimo locale più a Nord).

Per quanto riguarda le altre strutture, il tetto, realizzato anch'esso in legno ricoperto da canali di quell'epoca, è in gran parte crollato, mentre le strutture murarie, tutte in pietra, sia quelle perimetrali che di separazione tra i vari locali, non presentano evidenti dissesti e possono essere recuperate, previo consolidamento, in un necessario intervento di ristrutturazione per recupero del fabbricato collabente. Considerata l'epoca di costruzione e l'utilizzo rurale del fabbricato, esso è sprovvisto di qualunque tipo di impiantistica.

IDENTIFICAZIONE DEI VARI AMBIENTI

Per individuare singoli ambienti del fabbricato sono state utilizzate le lettere dalla A alla E (come da identificazione delle relative fotografie) per i n. 5 locali al piano terra, mentre per quelli del primo piano (secondo livello), non accessibili a causa dei citati solai d'interpiano crollati oltre all'assenza della relativa scalinata interna di accesso (evidentemente anch'essa crollata), verranno individuati con le lettere dalla A1 alla E1, in cui con A1 viene indentificato il locale al primo piano sovrastante il locale A al piano terra e analogamente per gli altri locali.

ELENCO SINGOLI AMBIENTI / STRUTTURE

Il fabbricato si compone dei seguenti ambienti, che, oltre alle caratteristiche generali descritte, hanno le seguenti caratteristiche particolari, più dettagliatamente descritte nel punto sulle caratteristiche costruttive.



LOCALI PIANO TERRA

1. LOCALE A (cfr. all. P2 – Foto nn. 8 ÷ 10): Il locale ha un'altezza di metri 3,00, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,20 per 4,05, con superficie utile (netta) di 17,01 m².
2. LOCALE B (cfr. all. P2 – Foto n. 11 ÷ 13): Il locale ha un'altezza di metri 3,00, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,20 per 4,15, con superficie utile (netta) di 17,43 m².
3. LOCALE C (cfr. all. P2 – Foto n. 14 ÷ 16): Il locale ha un'altezza di metri 2,60, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,20 per 4,10, con superficie utile (netta) di 17,22 m².
4. LOCALE D (cfr. all. P2 – Foto n. 17 ÷ 20): Il locale ha un'altezza di metri 2,25, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,30 per 2,80, con superficie utile (netta) di 12,04 m².
5. LOCALE E (cfr. all. P2 – Foto n. 21 ÷ 24): Il locale ha un'altezza di metri 3,00, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,50 per 3,80, con superficie utile (netta) di 17,10 m².

LOCALI PIANO PRIMO

6. LOCALI A1 ÷ E1 (cfr. all. P2 – Foto nn. 7, 9, 10, 15, 22 ÷ 24): Per tali locali al primo piano non accessibile, si assumono le medesime dimensioni dei corrispondenti locali del sottostante piano terra di cui hanno la medesima pianta, con una superficie utile (netta) complessiva non omogeneizzata di 80,80 m².
7. CORTE ESTERNA (cfr. all. P2 – Foto nn. 1 ÷ 6): La sua estensione è in cifra tonda di 356 mq, ricavata sottraendo alla superficie totale della p.lla terreni n. 114 de quo, pari a 476,00 mq, la superficie occupata dal fabbricato, pari a 120,42 mq (476,00 mq – 120,42 mq = 355,58 mq), pari alla superficie non omogeneizzata.

ULTERIORI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Ad integrazione dello stato dei luoghi si rimanda alle note descrittive ed illustrative in calce a ciascuna fotografia dell'allegato rilievo fotografico (cfr. all. P2 - Foto nn. 1 ÷ 24), che si intendono integralmente riportate nella presente relazione.

CALCOLO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici utili nette e commerciali con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

CONSISTENZA SUPERFICIE UTILE NETTA

La superficie utile netta è stata misurata, come da citata normativa, al netto delle murature interne ed esterne, le superfici dei locali sono state arrotondate al metro quadrato e le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

- o Locale A: 17,01 m²;
- o Locale B: 17,43 m²;
- o Locale C: 17,22 m²;
- o Locale D: 12,04 m²;
- o Locale E: 17,10 m²;
- o Locali A1 ÷ E1: 80,80 m²;
- o CORTE ESCLUSIVA: 356 m²

Sup. omogeneizzata: $120,42 \text{ m}^2 \times 0,10 = 12,04 \text{ m}^2$;
 $235,16 \text{ m}^2 \times 0,02 = 4,70 \text{ m}^2$;

Per la corte esclusiva alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di ornamento fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, e del 2% per la restante superficie.

Per un totale della superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per la corte pertinenziale esclusiva) del fabbricato de quo pari a 178,35 m².

CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE



La superficie commerciale è stata misurata, come da citata normativa, al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm.

Le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

Locali costituenti il fabbricato de quo - Totali 247,63 m² (commerciale):

- Totale vani principali ed accessori diretti: 230,88 m²

- Pertinenze esclusive di ornamento (area esterna scoperta, CORTE ESCLUSIVA):

oTOTALI: 355,58 m²;

Sup. omogeneizzata: 120,42 m² x 0,10 = 12,04 m²;

235,16 m² x 0,02 = 4,70 m².

Per la corte esclusiva alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di ornamento fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, e del 2% per la restante superficie.

Per un totale della superficie commerciale (al lordo delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) dei locali costituenti l'appartamento pignorato de quo, pari a 136,18, in cifra tonda pari a 136,00 m².

TOTALE SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Con un totale complessivo della superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata come previsto per le pertinenze esclusive) del fabbricato collabente de quo, in cifra tonda pari a 178 m².

Con un totale complessivo della superficie commerciale (al lordo delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata come previsto per le pertinenze esclusive) dell'appartamento de quo, in cifra tonda pari a 248 m².

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2100,00 mq	2100,00 mq	1,00	2100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114. Confina con la strada comunale Via Colle Melfa (il suo tracciato, non ancora riportato sulla mappa catastale, ne occupa una parte) ed è attraversata dal viale di accesso al fabbricato da tale strada comunale (cfr. all. P1 - Foto nn. 1 ÷ 6).

Di fatto il terreno è una pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).



BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Minuscolo appezzamento di terreno i m² 35 di superficie, di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto n. 1).

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piccolo appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto n. 2).

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Terreno agricolo	2230,00 mq	2230,00 mq	1,00	2230,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto nn. 3, 4).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1520,00 mq	1520,00 mq	1,00	1520,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1520,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto nn. 5, 6).

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1110,00 mq	1110,00 mq	1,00	1110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1110,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto nn. 7, 8).

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	96,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piccolo appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto nn. 9, 10).

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	900,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				900,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				900,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto nn. 11,



12).

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	922,00 mq	922,00 mq	1,00	922,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				922,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				922,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto nn. 13, 14).

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	700,00 mq	700,00 mq	1,00	700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				700,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2) (cfr. all. P3 - Foto nn. 15, 16).

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piccolo appezzamento di terreno, sulla via comunale Ponte Melfa, nei dintorni dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	147,00 mq	147,00 mq	1,00	147,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				147,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, essenzialmente costituito da una scarpata a ridosso della strada vicinale Valle del Pesco, attualmente ricoperto da boscaglia spontanea, situato nei pressi dell'altra p.lla 578 (separate da una stradina vicinale), quest'ultima sulla via comunale Ponte Melfa, entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la strada vicinale Via Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2 (cfr. all. P4 - Foto nn. 1, 2).

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, area residuale dell'intersezione tra la strada comunale Via Ponte Melfa e la stradina vicinale Via Valle del Pesco, situato nei pressi dell'altra p.lla 406 (separate dalla citata stradina vicinale), entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la stradina vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2 (cfr. all. P4 - Foto nn. 1, 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2005 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 114 Categoria F2
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 114 Categoria F2 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 12/07/2005 è quella di costituzione.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 22/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 709 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:21:00 Reddito dominicale € 3,25 Reddito agrario € 3,25
Dal 22/08/1989 al 22/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 709 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:21:00 Reddito dominicale € 3,25 Reddito agrario € 3,25
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 709 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:21:00



		Reddito dominicale € 3,25 Reddito agrario € 3,25
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 709 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:21:00 Reddito dominicale € 3,25 Reddito agrario € 3,25
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 709 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:21:00 Reddito dominicale € 3,25 Reddito agrario € 3,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 22/08/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 711 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:00:35 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 22/08/1989 al 22/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 711 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:00:35 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 711 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:00:35 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 711 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00:00:35 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 711 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:00:35



		Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 22/08/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 710 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:01:60 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,25
Dal 22/08/1989 al 22/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 710 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:01:60 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,25
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 710 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:01:60 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,25
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 710 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:01:60 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,25
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 710 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:01:60 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 22/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 116 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:22:30 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 3,46
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 116 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:22:30 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 3,46
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 116 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:22:30 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 3,46
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 116 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:22:30 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 3,46

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 19/10/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 402 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:26:30 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 4,07
Dal 19/10/1976 al 02/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 402 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:15:20 Reddito dominicale € 2,36 Reddito agrario € 2,36
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 402 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:15:20



		Reddito dominicale € 2,36 Reddito agrario € 2,36
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 402 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:15:20 Reddito dominicale € 2,36 Reddito agrario € 2,36
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 402 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:15:20 Reddito dominicale € 2,36 Reddito agrario € 2,36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 19/10/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 402 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:26:30 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 4,07
Dal 19/10/1976 al 02/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 891 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:11:10 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,72
Dal 19/10/1976 al 02/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 891 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:11:10 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,72
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 891 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:11:10 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,72
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 891 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:11:10



		Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,72
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 891 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:11:10 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 1,72

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 22/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 115 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00:00:96 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,55
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 115 Cl.U Superficie (ha are ca) 00:00:96 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,55
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 115 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00:00:96 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,55
Dal 02/08/2022 al 23/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 115 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00:00:96 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 23/03/2023 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 01/09/1976 al 19/10/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 403 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39
Dal 19/10/1976 al 02/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 403 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 403 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 403 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 403 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:00 Reddito dominicale € 1,39 Reddito agrario € 1,39

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 18/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 404 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:22 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 1,43
Dal 18/12/1981 al 02/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 404 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:22 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 1,43



Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 404 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:22 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 1,43
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 404 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00_09:22 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 1,43
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 404 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00:09:22 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 1,43

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 18/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 401 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00:07:00 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 3,98
Dal 18/12/1981 al 02/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 401 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00:07:00 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 3,98
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 401 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00:07:00 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 3,98
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 401 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00:07:00 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 3,98



Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 401 Qualità Vigneto C.I.U Superficie (ha are ca) 00:07:00 Reddito dominicale € 5,97 Reddito agrario € 3,98
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 18/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 113 Qualità Seminativo arborato C.I.3 Superficie (ha are ca) 00:08:20 Reddito dominicale € 3,18 Reddito agrario € 1,91
Dal 18/12/1981 al 02/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 113 Qualità Seminativo arborato C.I.3 Superficie (ha are ca) 00:01:60 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,37
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 113 Qualità Seminativo arborato C.I.3 Superficie (ha are ca) 00:08:20 Reddito dominicale € 3,18 Reddito agrario € 1,91
Dal 11/12/1998 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 113 Qualità Seminativo arborato C.I.3 Superficie (ha are ca) 00:01:60 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,37
Dal 14/12/2011 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 113, Porz. AB Qualità Seminativo arborato C.I.3 Superficie (ha are ca) 00:00:56 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,13
Dal 14/12/2011 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 113, Porz. AA Qualità Oliveto C.I.2 Superficie (ha are ca) 00:01:04 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,24



Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 113, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00:00:56 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,13
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 113, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:01:04 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,24

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 22/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 406 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00:01:47 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,01
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 406 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00:01:47 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,01
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 406 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00:01:47 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,01
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 406 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00:01:47 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.



BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 22/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 578 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:70 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,01
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 578 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:70 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,01
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 578 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:70 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,01
Dal 02/08/2022 al 09/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 578 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00:00:70 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1976 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

DATI CATASTALI**BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), 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
	4	114			F2						SI



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

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
4	709				Seminativo arborato	4	00:21:00 mq	3,25 €	3,25 €	

Corrispondenza catastale

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

* La data iniziale del 01/09/1076 è quella iniziale dell'impianto meccanografico del catasto terreni.

* La data finale del 09/10/2022 è quella dell'ultima visura che ho effettuato.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

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
4	711				Seminativo arborato	4	00:00:35 mq	0,05 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

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
4	710				Seminativo arborato	4	00:01:60 mq	0,25 €	0,25 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

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
4	116				Seminativo arborato	4	00:22:30 mq	3,46 €	3,46 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

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
4	402				Seminativo arborato	4	00:15:20 mq	2,36 €	2,36 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)



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
4	891				Seminativo arborato	4	00:11:10 mq	1,72 €	1,72 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

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
4	115				Vigneto	U	00:00:96 mq	0,82 €	0,55 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi un terreno incolto, già vigneto ed attualmente seminativo arborato.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

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
4	403				Seminativo arborato	4	00:09:00 mq	1,39 €	1,39 €	

Corrispondenza catastale



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

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

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
4	404				Seminativo arborato	4	00:09:22 mq	1,43 €	1,43 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

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
4	401				Vigneto	U	00:07:00 mq	5,97 €	3,98 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi un terreno incolto, già vigneto ed attualmente seminativo arborato.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

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



4	113		AA		Oliveto	2	00:01:04 mq	0,54 €	0,24 €	
4	113		AB		Seminativo arborato	3	00:00:56 mq	0,22 €	0,13 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

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
4	406				Bosco ad alto fusto	3	00:01:47 mq	0,08 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Minuscolo appezzamento isolato, essenzialmente costituito da una scarpata a ridosso della strada vicinale Valle del Pesco, attualmente ricoperto da boscaglia spontanea, ma privo di alberi ad alto fusto.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

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
4	578				Bosco ad alto fusto	2	00:00:70 mq	0,07 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, costituito da un'area residuale dell'intersezione tra la strada comunale Via Ponte Melfa e la stradina vicinale Via Valle del Pesco, privo di alberi ad alto fusto.

PRECISAZIONI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto



detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.



BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

L'immobile è un collabente, inagibile e pericolante (il solaio superiore ed il tetto sono in gran parte crollati).

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.



BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.



BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

PARTI COMUNI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti



quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.



BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Il bene è interamente di proprietà indivisa tra l'esecutata e le due sorelle, con attuale quota di 1/3 di piena proprietà cadauna.

NB: Alla data del pignoramento del 28/07/2022, prima della riunione della quota di 1/2 di usufrutto detenuta dalla loro madre **** Omissis ****, deceduta il 02/08/2022, il bene era indiviso con le seguenti quote: all' esecutata e a ciascuna delle due sorelle per 1/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà, con la quota di 1/2 di usufrutto alla loro madre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù



pubbliche.

- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili;

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 22/05/1995) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. ".

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), sul bene vi sono i seguenti vincoli e servitù passive:

- risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;
 - parte della particella è occupata dalla strada comunale "Via Colle Melfa";
- mentre, invece,

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili.

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 22/05/1995) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. ".

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili;

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 22/05/1995) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai



venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. "

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili;

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 22/05/1995) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. "

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili;

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 22/05/1995) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. "

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;



- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili.

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 02/12/1994) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. ".

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili.

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 02/12/1994) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. ".

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili;

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 22/05/1995) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai



venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. "

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili.

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 02/12/1994) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. "

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili.

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 02/12/1994) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. "

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;



- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili.

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 02/12/1994) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. ".

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili.

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 02/12/1994) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. ".

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili;

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 22/05/1995) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai



venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. ".

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Come anche attestato dal Comune di Atina (Attestazione del 27/12/2022 - Cfr. all. L4), il bene risulta vincolato ai sensi del D.lvo 42/04 e s.m.i. in quanto è ivi insistente il vincolo boschivo art. 39 NTA PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.;

mentre, invece:

- risulta insistente il Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i.;
- non risulta gravato da vincolo alberghiero;
- non sono presenti agli atti di ufficio documenti attestati la presenza di diritti demaniali e/o servitù pubbliche.
- non risulta gravato da usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura per la realizzazione degli immobili;

Dall'atto di provenienza del bene (compravendita del 22/05/1995) non risultano specifiche servitù, né attive che passive. È solamente riportata la generica formula di rito: "Le vendite degli immobili in oggetto vengono fatte ed accettate una a tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, comodi comuni e servitù inerenti, niente escluso ed eccettuato ed il tutto così come dai venditori posseduto ed agli stessi pervenuto. ".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Il bene de quo è un fabbricato rurale, di remota costruzione, con area esterna recintata che ingloba anche le adiacenti pertinenziali p.lle 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401, attualmente riportato nel catasto urbano, al mappale 114 del foglio 4 del Comune di Atina, come unità collabente.

Esso, situato nella periferia del Comune Atina, con la pertinenziale adiacente p.lla 709 confinante con la strada comunale Via Colle Melfa (il suo tracciato occupa parte della stessa p.lla 709), è costituito da una struttura a due livelli, realizzata con muri in pietra, come le vecchie case rurali dei primi anni del secolo scorso (cfr. all. P2 - Foto nn. 1 ÷ 24).

Il primo livello è costituito da n. 5 locali, separati dal livello superiore da un solaio costituito da un tavolato, con sovrastante massetto cementizio, sorretto da travi trasversali in legno. Tale solaio è interamente presente in uno solo di tali locali (locale D - cfr. all. P2 - Foto nn. 17 ÷ 20), mentre negli altri locali è parzialmente crollato e del tutto crollato nel locale E (ultimo locale più a Nord - cfr. all. P2 - Foto nn. 21 ÷ 24)).

I locali del piano terra, leggermente rialzati (in media di circa 50 cm), sono dotati di pavimentazione costituita da un massetto in cemento, con pareti interne ricoperte da intonaco rustico a meno del locale C, che ne è del tutto priva.

Per quanto riguarda le altre strutture, il tetto, realizzato anch'esso in legno ricoperto da canali di quell'epoca, è in gran parte crollato, mentre le strutture murarie, tutte in pietra, sia quelle perimetrali che di separazione tra i vari locali, non presentano evidenti disserti e possono essere recuperate, previo consolidamento, in un necessario intervento di ristrutturazione per recupero del fabbricato collabente.

Gli infissi, ove rimasti, sono in legno fatiscente e cadenti.

I due livelli hanno entrambi un'altezza utile interna di 3,00 mq, come dettagliatamente riportata per i singoli locali nel punto riguardante la consistenza dell'immobile.

Considerata l'epoca di costruzione e l'utilizzo rurale del fabbricato, esso è sprovvisto di qualunque tipo



di impiantistica.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Il bene de quo è un terreno agricolo, in parte occupato, nel suo margine a monte, dalla strada comunale Via Colle Melfa, in tale tratto non riportata nella mappa catastale.

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Il terreno è di qualità seminativo arborato, è attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P1 - Foto nn. 1 ÷ 6).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Il bene de quo è un minuscolo terreno agricolo di m² 35 di superficie, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare.

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P3 - Foto n. 2).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P3 - Foto nn. 3, 4).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)



Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P3 - Foto nn. 5, 6).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P3 - Foto nn. 7, 8).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P3 - Foto nn. 9, 10).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P3 - Foto nn. 11, 12).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P3 - Foto nn. 13, 14).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).



BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare (cfr. all. P3 - Foto nn. 15, 16).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

E' di qualità seminativo arborato, attualmente incolto, con andamento scosceso, essendo situato in zona collinare.

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Sebbene classificato come bosco ad alto fusto, trattasi di un minuscolo appezzamento di terreno, isolato, essenzialmente costituito da una scarpata a ridosso della strada vicinale Valle del Pesco, attualmente ricoperto da boscaglia essenzialmente spontanea (cfr. all. P4 - Foto nn. 1, 2).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Il bene de quo è un terreno agricolo, ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Sebbene classificato come bosco ad alto fusto, trattasi di un minuscolo appezzamento di terreno, isolato, area residuale dell'intersezione tra la strada comunale Via Ponte Melfa e la stradina vicinale Via Valle del Pesco, attualmente ricoperto da sterpaglia spontanea (cfr. all. P4 - Foto nn. 1, 3).

In allegato: certificazione del Comune sui vincoli e sulla destinazione urbanistica (cfr. all. L4).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1



L'immobile risulta libero

L'immobile è un collabente, inagibile e pericolante. Un locale al piano terra è adibito a rimessa dei due asini rinvenuti in loco. Altri due locali al piano terra, meno pericolanti (il solaio superiore ed il tetto sono in gran parte crollati), sono adibiti a ricovero attrezzi e legnaia.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

CANONE LOCATIVO ANNUO

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato).

Si precisa che, essendo tale fabbricato pericolante, in tale valutazione verrà considerato per la sola area di sedime.

Per valore locativo di un bene si intende l'ammontare di moneta che un eventuale conduttore potrebbe ragionevolmente pagare ed un locatore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in locazione per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il potenziale conduttore che il locatore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di contrarre.

Come per la valutazione dell'immobile, anche quella del suo valore locativo è stata effettuata, parallelamente e contestualmente, col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, della medesima zona, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili de quo. Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di affitti relativi ad immobili nella zona di interesse, ricercando contratti relativi a immobili con caratteristiche assimilabili ai beni oggetto di stima.

Da tali indagini sono emerse variazioni di affitti annuali oscillanti da un minimo di 0,15 €/m² ad un massimo di 0,35 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie dei terreni de quo, il valore di affitto annuo unitario medio di 0,25 €/m², pari alla media tra il valore minimo e massimo rilevati $((0,15 \text{ €/m}^2 + 0,35 \text{ €/m}^2) / 2 = 0,25 \text{ €/m}^2)$.

APPLICAZIONE COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Tale importo relativo a condizioni generali medie, va rapportato alle reali condizioni dei terreni de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le relative peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, incidenti ai fini della locazione (non sempre coincidenti



con quelli incidenti ai fini della vendita):

- accessibilità: coeff. 1,05;
 - ricovero animali: coeff. 1,05;
 - recinzione: coeff. 1,20;
 - conformazione terreni: coeff. 0,80;
 - coltivabilità: coeff. 0,80;
 - altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: coeff. 1,00;
- con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,85 (1,05x1,05x1,20x0,80x0,80 = 0,85).

Ho così ottenuto il valore unitario annuo della locazione pari a 0,21 €/m², così calcolato:
0,25 €/m² x 0,85 = 0,21 €/m².

SUPERFICIE

La superficie complessiva dei n. 14 terreni costituenti il LOTTO N° 2 è pari a 10.626,00 m², come di seguito riassunto:

- Bene n° 14: 476,00 m²;
- Bene n° 15: 2.100,00 m²;
- Bene n° 16: 35,00 m²;
- Bene n° 17: 160,00 m²;
- Bene n° 18: 2.230,00 m²;
- Bene n° 19: 1.520,00 m²;
- Bene n° 20: 1.110,00 m²;
- Bene n° 21: 96,00 m²;
- Bene n°22: 900,00 m²;
- Bene n° 23: 922,00 m²;
- Bene n° 24: 700,00 m²;
- Bene n° 25: 160,00 m²;
- Bene n°26: 147,00 m²;
- Bene n°27: 70,00 m²;

per un totale delle superfici di tutti i n. 14 terreni (beni nn. 14 ÷ 27) costituenti il LOTTO N°2 pari a 10.626,00 m² (di cui 10.249,00 m² contigui e 377,00 m² limitrofi).

VALORE LOCATIZIO ANNUO

Essendo la superficie di tutti i beni costituenti il LOTTO N°2 pari a 10.626,00 m², conseguentemente il suo valore locatizio è pari, in cifra tonda, a 2.250,00 €/anno (euro duemiladuecentocinquanta/00 €/anno), così calcolato: 10.626,00m² x 0,21 €/m² = € 2.258,03

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno, in parte occupato, nel suo margine a monte, dalla strada comunale Via Colle Melfa, in tale tratto non riportata nella mappa catastale.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.



VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative



primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative



primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo



valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.



VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO



Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina, costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

L'immobile risulta libero

Trattasi di un terreno.

Come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. all. verbale sopralluogo n. 2 del 03/11/2022), il bene e terreni circostanti, in comproprietà con le due sorelle, sono condotti direttamente da loro tre proprietarie.

Non essendo i beni, costituenti il LOTTO N°2 de qua, occupati dall'esecutata per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come richiesto nel quesito n° 12, ho calcolato il suo valore locativo.

VALORE LOCATIVO

Considerato che tale LOTTO N. 2 comprende tutti i beni nella stessa zona siti nel Comune di Atina,



costituiti tutti da terreni tra loro contigui pertinenziali al fabbricato rurale (allo stato collabente) situato sulla contigua p.lla 114 (bene n. 14) (a meno dei piccoli appezzamenti di terreni di cui alle p.lle nn. 113, 406 e 578, situati poco distanti, ma anch'essi pertinenziali al fabbricato rurale) ho ritenuto concretamente ipotizzabile solamente la concessione in locazione unitaria di tutti tali beni costituenti il LOTTO N°2.

Conseguentemente, il conteggio del relativo canone locativo, effettuato per l'intero LOTTO N° 2, è riportato in dettaglio solamente nella parte della relazione riguardante il bene n. 14 dove è situato il citato fabbricato rurale (allo stato collabente), alla quale si rimanda per gli altri beni del LOTTO N°2 (pertinenziali a tale fabbricato), quale quello de quo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	22/05/1995	20509	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	16/06/1995	9519	7588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	12/06/1995	872	I/V		
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		02/08/2022		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D7).

-Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	22/05/1995	20509	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	16/06/1995	9519	7588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	12/06/1995	872	I/V



Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D7).

- Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	22/05/1995	20509	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	16/06/1995	9519	7588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U. R. Cassino	12/06/1995	872	I/V		
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

- L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D7).
 - Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	22/05/1995	20509	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	16/06/1995	9519	7588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	12/06/1995	872	I/V		
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D7).

- Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	22/05/1995	20509	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio di Frosinone	16/06/1995	9519	7588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	12/06/1995	872	I/V		
	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			



Dal 11/12/1998 al 02/08/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufruttocausa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D7).

- Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Periodo	Proprietà	Atti
	**** Omissis ****	atto di compravendita



Dal 02/12/1994 al 11/12/1998		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	02/12/1994	18740	927
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	29/12/1994	19371	15101
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	U.R. Cassino	22/12/1994	1773	I/V	
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta variata.

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D9).

-Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	02/12/1994	18740	927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	29/12/1994	19371	15101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U. R. Cassino	22/12/1994	1773	I/V
		Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	11/12/1998				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****			Riunione di usufrutto causa morte	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D9).

-Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	22/05/1995	20509	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	16/06/1995	9519	7588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	12/06/2022	872	I/V		
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D7).

- Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	02/12/1994	18740	927
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	29/12/1994	19371	15101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	22/12/1994	1773	I/V
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D9).

-Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****,



con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	02/12/1994	18740	927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	29/12/1994	19371	15101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	22/12/1994	1773	I/V		
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D9).

-Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	02/12/1994	18740	927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	29/12/1994	19371	15101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	22/12/1994	1773	I/V
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D9).

-Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1994 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	02/12/1994	18740	927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	29/12/1994	19371	15101
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	22/12/1994	1773	I/V
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	02/08/2022				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D9).

-Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	22/05/1995	20509	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	16/06/1995	9519	7588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cassino	12/06/1995	872	I/V
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2022		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

- L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D7).

- Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1995 al 11/12/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR)	22/05/1995	20509	1020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	16/06/1995	9519	7588
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Cassino	12/06/1995	872	I/V		
Dal 11/12/1998 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2022	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- L'atto di provenienza, non depositato in atti, è stato acquisito direttamente dal sottoscritto in copia conforme dal Notaio rogante ed è allegato (cfr. all. D7).

- Successivamente al pignoramento (del 28/07/2022), in data 02/08/2022 è deceduta **** Omissis ****, con ricongiungimento di 1/6 dell'usufrutto a favore dell'esecutata, che diviene titolare della quota di 1/3 di piena proprietà (al momento del pignoramento era titolare della quota di 1/6 di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102



Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96).

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232



Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato



per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);

- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);

- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene



n.14).

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).



BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).



BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- nella cancellazione del pignoramento, formalità nn. 13986_11232, per € 294,00 (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.1);
- nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale al costo di € 224,00 (calcolato sul debito di € 26.000,00 - formalità nn. 866/96) (costo già conteggiato per la medesima cancellazione considerata per il bene n.14).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1



Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie



continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;

- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;

- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;

- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;

- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;

- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;

- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;

- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge



765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi



d'acqua;

- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;

- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;

- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;

- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;

- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;

- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;

- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i



limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri



quadri;

- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30 mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:



- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti



devono essere realizzati con copertura a tetto;

- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;

- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;

- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;

- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;

- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;



- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale).

Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina.

Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola.

In particolare:

- fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;
- le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua;
- l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri;
- gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto;
- rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per



prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

- DICHIARAZIONE NELL'ATTO DI PROVENIENZA

Nell'atto di provenienza all'esecutata (atto di compravendita del 22/05/1995 a rogito Notaio De Sarno Maria, in Cassino (FR), numero 20509 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone in data 16/06/1995 ai numeri 9519/7588) le venditrici hanno dichiarato "ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15 sotto la loro personale responsabilità e previa ammonizione di rito che il fabbricato in oggetto è stato costruito in epoca anteriore al 01 settembre 1967."

- Come attestato dal Comune (comunicazione prot. 10353 del 27/12/2022, allegata), non risultano pratiche edilizie relative all'immobile de quo.

- L'immobile è un vecchio fabbricato collabente di remota costruzione, che per le sue caratteristiche costruttive è da far risalire a molti anni antecedenti la legge n. 1150/1942 (prima legge statale organica in materia urbanistica).

- Essendo stato edificato prima della normativa urbanistica, e non risultanti evidenti modificazioni successivamente realizzate, il fabbricato collabente de quo è in regola urbanisticamente.

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.

Considerata la sua remota costruzione e l'assenza di pratiche edilizie relative all'immobile de quo, non è presente nemmeno alcun relativo progetto approvato.

L'immobile non ha alcun tipo di impianti ed è collabente.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.



BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.



BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Punto non pertinente, trattasi di un terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati individuati due lotti:

- il LOTTO N° 1 include i n.13 beni contigui situati nel Comune di Roccasecca, costituenti il complesso agrituristico, di cui l'esecutata ha la piena proprietà;

- il LOTTO N° 2 include i n.14 beni situati nel Comune di Atina, di cui l'esecutata è proprietaria di una quota parte.

La vendita di entrambi i lotti non è soggetta ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 327), piano S1-T-1
Immobile adibito ad agriturismo, su due livelli più piano interrato con l'impiantistica di servizio, con separata struttura pertinenziale. Il tutto parte di un vasto complesso ricettivo (con agriturismo, piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini e area parcheggio clienti) che si estende sulle particelle limitrofe (estensione complessiva di 8.418 m²), incluse nel medesimo lotto di vendita n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 327, Zc. 1, Categoria D10, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 327, Qualità Corte dell'Agriturismo, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 252.384,39

Per valore di mercato di un bene si intende l'ammontare di moneta che un acquirente potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia l'acquirente che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di contrarre.

Considerata:

-la limitatezza dei potenziali interessati all'acquisto del complesso agrituristico de quo esclusivamente con finalità agrituristiche;

-che, prima del cambio di destinazione d'uso ad agriturismo del 05/01/2012, l'immobile era a destinazione residenziale, come anche prevedevano i primi quattro titoli abilitativi della ristrutturazione avvenuta, quali il Permesso di costruire n. 6/2009 del 30/03/2009, il successivo Permesso n. 7/2010 del 15/04/2010 (Variante in corso d'opera n. 1), la successiva DIA prot. n. 4393 del 11/05/2010 (Variante in corso d'opera n. 2) e la successiva DIA prot. n. 7863 del 14/09/2011 (Variante in corso d'opera n. 3);

-che poche variazioni sono state successivamente apportate con le successive DIA, prot. n. 2136 del 06/03/2012 (Variante in corso d'opera n. 4) e SCIA prot. 2362 del 15/03/2012 (Variante in corso d'opera n. 5), comportanti principalmente modifiche nella sistemazione esterna ai fabbricati, con spostamento della collocazione della piscina, con realizzazione del relativo locale tecnico interrato, la realizzazione di un'area giochi per bambini, oltre al completamento di tutti i lavori in corso;

ho ritenuto che potrebbero essere interessati all'acquisto dei beni de qua anche acquirenti interessati a immobili con destinazione residenziale ed anche in tal senso ho esteso le ricerche di mercato effettuate.

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, nella zona dell'unità immobiliare, paragonabili e



ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione, in secundis l'età degli immobili, il loro stato di conservazione e la loro consistenza rispetto ai beni oggetto di stima.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per fabbricati della zona, di tipologia residenziale e con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 500,00 €/m² ad un massimo di 1100,00 €/m² di superficie commerciale; in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari immobili considerati.

Range di oscillazione essenzialmente compatibile con le valutazioni medie effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione residenziale, in tale microzona periferica del Comune di Roccasecca.

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)- 2° Semestre 2022 "Comune di Roccasecca (FR)- Zona D3, periferica - Destinazione: residenziale - Superfici lorde"

Tipologia	Stato conservativo	minimo €/m ²	massimo €/m ²
Abitazioni civili	NORMALE	580,00	860,00
Abitazioni civili	OTTIMO	860,00	1.200,00
Ville e villini	NORMALE	770,00	1.200,00
Ville e villini	OTTIMO	1.100,00	1.550,00

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale dell'immobile de quo, il valore unitario medio di 900,00 €/m² (di superficie commerciale), pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati ((500,00 €/m² + 1.300,00 €/m²) / 2 = 900,00 €/m²).

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Al valore unitario medio del valore commerciale individuato, relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni del fabbricato de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo, che sono state dettagliatamente riportate nella presente relazione nella precedente descrizione dei beni, quali:

- caratteristiche costruttive: coeff. 1,10
- stato conservativo e manutentivo: coeff. 0,90;
- vetustà: coeff. 0,90;
- ubicazione: coeff. 0,90;
- area verde attrezzata: coeff. 1,05;
- piscina: coeff. 1,20;
- recinzione in pietra: coeff. 1,05;
- posti auto scoperti: coeff. 1,02;
- altre pertinenze: coeff. 1,05;
- luminosità: coeff. 1,02;
- assenza garanzia vizi: coeff. 0,75;
- altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: coeff. 1,00;

con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,87 (1,10x0,90x0,90x0,90x1,05x1,20x1,05x1,02x1,05x1,02x0,75 = 0,87).

Ho così ottenendo per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, il valore unitario di mercato pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², così calcolato:

$$900,00 \text{ €/m}^2 \times 0,87 = 783,00 \text{ €/m}^2$$



Si rileva come tale valore stimato sia poco superiore al minimo delle riportate valutazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate, per la zona e la tipologia d'immobili di specie, a causa principalmente della mancanza di garanzia dei vizi, per gli acquisti da procedure esecutive immobiliari.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE LORDO

Essendo la superficie commerciale del bene de quo, pari a 322,33 m², conseguentemente ho ottenuto che il valore di mercato del bene è in cifra tonda pari a € 252.384,00 (euro duecentocinquantaquattrocentoottantaquattro/00), così calcolato:

$$322,33 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 252.384,39$$

VALORE FINALE

Al valore di mercato del bene, di € 252.384,39, vanno detratti preventivati € 10.164,00 per la D.I.A. in sanatoria delle difformità sanabili, oltre a € 1.000,00 per la rimozione del percorso-tettoia non sanabile e € 3.000,00 per l'adeguamento catastale, con un conseguente valore commerciale finale del bene n. 1 de qua pari a € 238.220,39.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 436)

Terreno, adibito ad area verde, parte di un vasto complesso ricettivo (con agriturismo, piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini e area parcheggio clienti) che si estende sulle particelle limitrofe (estensione complessiva di 8.418 m²), incluse nel medesimo lotto di vendita n°1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 436, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 9.396,00

La valutazione del valore di tale bene, essendo una corte pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).

Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 120 m², va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) di tale CORTE ESTERNA pari a 12,00 m², così calcolata:

$$120,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 12,00 \text{ m}^2$$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale del presente bene n. 2 è pari a € 9.396,00 (€ novemilatrecentonovantasei/00), così calcolato:

$$12,00 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 9.396,00$$

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 242)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 242, Qualità Seminativo arborato



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

Valore di stima del bene: € 7.830,00

La valutazione del valore di tale bene, essendo una corte pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).

Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 100 m², va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) di tale CORTE ESTERNA pari a 10,00 m², così calcolata: $100,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 10,00 \text{ m}^2$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale del presente bene n. 3 è pari a € 7.830,00 (€ settemilaottocentotrenta/00), così calcolato:

$$10,00 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 7.830,00$$

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 455)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 455, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.957,50

La valutazione del valore di tale bene, essendo una corte pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).

Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 25 m², va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) di tale CORTE ESTERNA pari a 2,50 m², così calcolata: $25,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 2,50 \text{ m}^2$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale del presente bene n. 4 è pari a € 1.957,50 (€ millenovecentocinquantasette/50), così calcolato:

$$2,50 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 1.957,50$$



- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 158)
 Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 158, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 31.320,00
 La valutazione del valore di tale bene, essendo una corte pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).
 Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.
 Alla sua superficie reale, pari a 400 m², va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o simile, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).
 Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) di tale CORTE ESTERNA pari a 10,00 m², così calcolata: $400,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 40,00 \text{ m}^2$
 Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 5 è pari a € 31.320,00 (€ trentunomilatrecentoventi/00), così calcolato:
 $40,00 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 31.320,00$

A tale importo vanno detratti preventivati € 3.000,00 per la rimozione della tettoia (TETTOIA C) realizzata su tale area senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, con un conseguente valore commerciale finale del bene n. 5 de qua pari a € 28.320,00 (€ ventottomilatrecentoventi/00).
- Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 993)
 Terreno, con struttura deposito collabente, a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 993, Zc. 1, Categoria F2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 20.545,92
 La valutazione del valore di tale bene, essendo costituito da un'area verde e una rimessa collabente pertinentziali al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzando le superfici di tali pertinenze (superficie commerciale).
 Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.
 -AREA VERDE
 Ha una superficie di 1.080 m², di cui 28,80 m² occupati dalla rimessa.
 Alla sua superficie reale, pari a 1.044,36 m² (1080 m² - 35,64 m² = 1.044,36 m²), ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o simile, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e



degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della CORTE ESTERNA pari a 40,00 m², così calcolata:

$$1.044,36 \text{ m}^2 \times 0,02 = 20,89 \text{ m}^2$$

-RIMESSA COLLABENTE:

Ha una forma rettangolare di dimensioni esterne 6,60 m² x 5,40 m², con una superficie interna di 35,64 m².

Alla superficie reale applicando il coefficiente di omogeneizzazione del 15% (inferiore al 25% previsto per tale tipo di pertinenza di servizio accessoria, ad uso esclusivo, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori della struttura principale dell'agriturismo presente sulla p.lla 327, a servizio diretto di quelli principali), otteniamo una superficie utile netta omogeneizzata pari a 5,35 m², così calcolata:

$$(35,64 \text{ m}^2 \times 0,15) = 5,35 \text{ m}^2$$

Per un totale della superficie commerciale, omogeneizzata per entrambe le presenti pertinenze esclusive del complesso agrituristico de quo, pari a 26,24 m².

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 6 è pari a € 20.545,92 (€ ventimilacinquecentoquarantacinque/92), così calcolato:

$$26,24 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 20.545,92$$

A tale importo vanno detratti preventivati € 4.000,00 per l'adeguamento catastale ed urbanistico, con un conseguente valore commerciale finale del bene n. 5 de qua pari a € 16.545,92.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 358)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 358, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 7.266,24

La valutazione del valore di tale bene, essendo un'area verde pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).

Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale, pari a 464 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 9,28 m², così calcolata:

$$464 \text{ m}^2 \times 0,02 = 9,28 \text{ m}^2$$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 7 è pari a € 7.266,24 (€ settemiladuecentosessantasei/24), così calcolato:



$$9,28 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 7.266,24$$

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 155)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 155, Qualità AREA FAB
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.315,44
La valutazione del valore di tale bene, essendo un'area verde pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).
Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.
Alla sua superficie reale, pari a 84 m^2 va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a $1.197,36 \text{ m}^2$ ($239,47 \text{ m}^2 \times 5,00 = 1.197,36 \text{ m}^2$).
Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a $1,68 \text{ m}^2$, così calcolata:
$$84 \text{ m}^2 \times 0,02 = 1,68 \text{ m}^2$$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a $783,00 \text{ €/m}^2$, otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 8 è pari a € 1.315,44 (€ milletrecentoquindici/44), così calcolato:
$$1,68 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.315,44$$
- **Bene N° 9** - Piscina ubicata a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1075)
Area relax, con laghetto artificiale-piscina, area giochi bambini, porticato con locale tecnico di servizio interrato, pertinenziale all'agriturismo, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1075, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1075, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.342,48
La valutazione di tale bene, essendo costituito da una piscina, con relativo locale tecnico interrato, un'area verde, una area giochi pavimentata, pertinentziali al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzando le superfici di tali pertinenze (superficie commerciale).
Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.
Alla superficie reale dell'area attrezzata va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a parco, a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico, pari a $1.197,36 \text{ m}^2$ ($239,47 \text{ m}^2 \times 5,00 = 1.197,36 \text{ m}^2$), di cui $886,17 \text{ m}^2$, già utilizzati per valutare con coefficienti del 10% altri beni, con una residuale superficie di $311,19 \text{ m}^2$ ($1.197,36 \text{ m}^2 - 886,17 \text{ m}^2 = 311,19 \text{ m}^2$) da valutare con coefficiente del 10% e i residui $2.871,81$



m² da valutare con coefficiente del 2%.

Atteniamo così una superficie utile netta (omogeneizzata) della pertinenziale area attrezzata de qua pari, in cifra tonda, a 89 m², così calcolata:

$$311,19 \text{ m}^2 \times 0,10 + 2.871,81 \text{ m}^2 \times 0,02 = 88,56 \text{ m}^2$$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 9 è pari a € 69.342,48 (€ sessantanovemilatrecentoquarantadue/48), così calcolato:

$$88,56 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 69.342,48$$

A tale importo vanno detratti preventivati € 5.000,00 per la rimozione della tettoia (struttura E1) realizzata su tale area senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, con un conseguente valore commerciale finale del bene n. 9 de qua pari, in cifra tonda, a € 64.342,48 (€ sessantaquattromilatrecentoquarantadue/48).

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1036)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1036, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 12.058,20

La valutazione del valore di tale bene, essendo un'area pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).

Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale di tale piazzale parcheggio, pari a 770 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte pertinenziali, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 15,40 m², così calcolata:

$$770 \text{ m}^2 \times 0,02 = 15,40 \text{ m}^2$$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 10 è pari a € 12.058,20 (€ dodicimilacinquantotto/20), così calcolato:

$$15,40 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 12.058,20$$

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1027)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1027, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.456,38

La valutazione del valore di tale bene, essendo un'area pertinenziale al fabbricato principale



(presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).

Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale di tale piazzale parcheggio, pari a 93 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte pertinenziali, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 1,86 m², così calcolata:

$$93 \text{ m}^2 \times 0,02 = 1,86 \text{ m}^2$$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 11 è pari a € 1.456,38 (€ millequattrocentocinquantasei/38), così calcolato:

$$1,86 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 1.456,38$$

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1047)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1047, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 16.443,00

La valutazione del valore di tale bene, essendo un'area pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).

Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale di tale piazzale parcheggio, pari a 1050 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte pertinenziali, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 21 m², così calcolata:

$$1050 \text{ m}^2 \times 0,02 = 21,00 \text{ m}^2$$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 12 è pari a € 16.443,00 (€ sedicimilaquattrocentoquarantatre/00), così calcolato:

$$21,00 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 16.443,00$$

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1049)

Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1049, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 9.458,64

La valutazione del valore di tale bene, essendo un'area pertinenziale al fabbricato principale (presente sulla p.lla 327) dell'intero lotto di vendita (LOTTO N°1), è stata effettuata in base al valore di mercato unitario di tale fabbricato principale, omogeneizzandone la superficie (superficie commerciale).

Per il calcolo di tale superficie commerciale (omogeneizzata), ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

Alla sua superficie reale di tale piazzale parcheggio, pari a 604 m² va applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 2%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte pertinentziali, oltre il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'intero complesso agrituristico (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali), pari a 1.197,36 m² (239,47 m² x 5,00= 1.197,36 m²).

Atteniamo così una superficie commerciale (omogeneizzata) di tale corte pari a 12,08 m², così calcolata:

$$604 \text{ m}^2 \times 0,02 = 12,08 \text{ m}^2$$

Avendo stimato, come riportato nella stima del bene n° 1 (fabbricato principale del complesso agrituristico in Roccasecca di cui alla p.lla 327), che per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, quale il terreno de quo, il valore unitario di mercato è pari, in cifra tonda, a 783,00 €/m², otteniamo che il valore commerciale lordo del presente bene n. 13 è pari a € 9.458,64 (€ novemilaquattrocentocinquantesette/64), così calcolato:

$$12,08 \text{ m}^2 \times 783,00 \text{ €/m}^2 = € 9.458,64$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 327), piano S1-T-1	322,33 mq	783,00 €/mq	€ 252.384,39	100,00%	€ 252.384,39
Bene N° 2 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 436)	12,00 mq	783,00 €/mq	€ 9.396,00	100,00%	€ 9.396,00
Bene N° 3 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 242)	10,00 mq	783,00 €/mq	€ 7.830,00	100,00%	€ 7.830,00
Bene N° 4 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 455)	2,50 mq	783,00 €/mq	€ 1.957,50	100,00%	€ 1.957,50
Bene N° 5 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 158)	40,00 mq	783,00 €/mq	€ 31.320,00	100,00%	€ 31.320,00
Bene N° 6 - Unità collabente Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 993)	26,24 mq	783,00 €/mq	€ 20.545,92	100,00%	€ 20.545,92



Bene N° 7 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 358)	9,28 mq	783,00 €/mq	€ 7.266,24	100,00%	€ 7.266,24
Bene N° 8 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 155)	1,68 mq	783,00 €/mq	€ 1.315,44	100,00%	€ 1.315,44
Bene N° 9 - Piscina Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1075)	88,56 mq	783,00 €/mq	€ 69.342,48	100,00%	€ 69.342,48
Bene N° 10 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1036)	15,40 mq	783,00 €/mq	€ 12.058,20	100,00%	€ 12.058,20
Bene N° 11 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1027)	1,86 mq	783,00 €/mq	€ 1.456,38	100,00%	€ 1.456,38
Bene N° 12 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1047)	21,00 mq	783,00 €/mq	€ 16.443,00	100,00%	€ 16.443,00
Bene N° 13 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1049)	12,08 mq	783,00 €/mq	€ 9.458,64	100,00%	€ 9.458,64
Valore di stima:					€ 440.774,19

LOTTO 2

- Bene N° 14** - Unità collabente ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 114), piano T-1
 Fabbricato rurale collabente, distribuito su due piani.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 114, Categoria F2, Graffato SI
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 6.578,66
VALORE COMMERCIALE DEI BENI

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, nella zona dell'unità immobiliare, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di



stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione, in secundis l'età degli immobili, il loro stato di conservazione e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per fabbricati della zona, di tipologia rurale e con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 400,00 €/m² ad un massimo di 700,00 €/m² di superficie commerciale; in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari immobili considerati.

Range di oscillazione essenzialmente compatibile con le valutazioni medie effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione residenziale, in tale microzona periferica del Comune di Atina.

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)- 2° Semestre 2022 "Comune di Atina (FR)- Zona D2, periferica - Destinazione: residenziale - Superfici lorde"

Tipologia	Stato conservativo	minimo €/m ²	massimo €/m ²
Abitazioni civili	NORMALE	530,00	720,00
Abitazioni civili	OTTIMO	760,00	1.100,00

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale dell'immobile de quo, il valore unitario medio di 550,00 €/m² (di superficie commerciale), pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati ($(400,00 \text{ €/m}^2 + 700,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 550,00 \text{ €/m}^2$).

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Al valore unitario medio del valore commerciale individuato, relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni del fabbricato de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo, che sono state dettagliatamente riportate nella presente nella precedente descrizione dei beni, quali:

- caratteristiche costruttive rurali: coeff. 0,60
- stato conservativo decadente: coeff. 0,25;
- assenza d'impianti: coeff. 0,80;
- corte esclusiva ed accessori: coeff. 1,10;
- accessibilità: coeff. 1,05;
- esposizione: coeff. 1,05;
- altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: coeff. 1,00;

con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,1455 ($0,60 \times 0,25 \times 0,80 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 0,1455$).

Ho così ottenendo per il fabbricato e per la superficie omogeneizzata della sua corte, il valore unitario di mercato pari, in cifra tonda, a 80,00 €/m², così calcolato:

$$550,00 \text{ €/m}^2 \times 0,1455 = 80,04 \text{ €/m}^2$$

Si rileva come tale valore stimato sia molto al di sotto delle riportate valutazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate, per la zona e la tipologia d'immobili di specie, a causa del suo stato collabente, che per essere utilizzato necessita di opere di consolidamento statico (per il cambio di destinazione da fabbricato rurale, come era in origine, in civile abitazione comunque non dovrebbe essere necessario pagare gli oneri di urbanizzazione, come da varie sentenze come la n. 583/2022 del Tar Piemonte, in quanto l'immobile, di epoca remota, è certamente preesistente alla Legge "Bucalossi" n. 10/1977.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE LORDO

Essendo la superficie commerciale del bene de quo, pari a 246,70 m², conseguentemente ho ottenuto che il valore di mercato del bene è in cifra tonda pari a € 19.736,00 (euro diciannovemilasettecento trentasei/00), così calcolato:

$$246,70 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ €/m}^2 = € 19.736,00.$$



- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 709)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114. Confina con la strada comunale Via Colle Melfa (il suo tracciato, non ancora riportato sulla mappa catastale, ne occupa una parte) ed è attraversata dal viale di accesso al fabbricato da tale strada comunale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 2.800,00

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 2.100 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 8.400,00 (euro ottomilaquattrocento/00), così calcolato:

$$2.100 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = € 8.400,00.$$

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 711)
Piccolo appezzamento di terreno adiacente ad altre particelle limitrofe alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituenti il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 711, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 46,67

Piccolo appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue



peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dai sottoscritti individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 35 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 140,00 (euro centoquaranta/00), così calcolato:

$$35 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 140,00$$

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 710)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 710, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 213,33

Piccolo appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 116, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo



e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.
Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 160 m^2 , conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 640,00 (euro seicentoquaranta/00), così calcolato:

$$160 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 640,00$$

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 116)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 116, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 2.973,33

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 402, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq , tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di $3,00 \text{ €/m}^2$ ad un massimo di $5,00 \text{ €/m}^2$ di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di $4,00 \text{ €/m}^2$, pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 2.230 m^2 , conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 8.920,00 (euro ottomilanovecentoventi/00), così calcolato:

$$2.230 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 8.920,00$$

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 402)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 402, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 2.026,66



Apprezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 891, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo apprezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 1.520 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 6.080,00 (euro seimilaottanta/00), così calcolato:

$$1.520 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 6.080,00$$

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 891)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 891, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 1.480,00

Apprezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 115, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo apprezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse,



ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 1.110 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 4.440,00 (euro quattromilaquattrocentoquaranta/00), così calcolato:

$$1.110 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 4.440,00$$

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 115)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 115, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 128,00

Piccolo appezzamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 403, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 96 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 384,00 (euro trecentoottantaquattro/00), così calcolato:



$$96 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 384,00$$

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 403)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 403, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 1.200,00
Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 404, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).
VALORE COMMERCIALE DEL BENE
La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.
Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.
Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.
Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dai sottoscritti individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.
Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 900 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00), così calcolato:

$$900 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.600,00$$

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 404)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 404, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 1.229,33
Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 401), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita



n.2).

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dai sottoscritti individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 922 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 3.688,00 (euro tremilaseicentoottantotto/00), così calcolato:

$$922 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.688,00$$

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 401)

Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 401, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 933,33

Appezamento di terreno di fatto pertinenza del fabbricato rurale, di cui alla p.lla 114, e insieme alle altre particelle terreni limitrofe (p.lle nn. 709, 711, 710, 116, 402, 891, 115, 403, 404), costituiscono un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 mq, tutto interamente recintato e a servizio del citato fabbricato rurale (tutti beni inclusi nel medesimo lotto di vendita n.2).

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le



caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale del terreno de quo, considerate le sue peculiari caratteristiche ed in particolare della presenza del contiguo fabbricato rurale e degli altri terreni limitrofi inclusi nello stesso lotto di vendita, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 700 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 2.800,00 (euro duemilaottocento/00), così calcolato:

$$700 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.800,00$$

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 113)

Piccolo appezzamento di terreno, sulla via comunale Ponte Melfa, nei dintorni dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (separato dalla strada comunale), costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 113, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 113, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 160,00

Piccolo appezzamento di terreno, sulla via comunale Ponte Melfa, nei dintorni dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (separato dalla strada comunale), costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale dei terreni pertinenziali del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituenti un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 m², tutto interamente recintato, considerate le sue peculiari caratteristiche, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Per la valutazione di tale piccolo appezzamento di terreno, sempre a servizio del vicino fabbricato rurale, ma esterno alla recinzione e non contiguo con l'insieme delle altre particelle terreni pertinenziali di tale fabbricato, ho applicato un ulteriore coefficiente di differenziazione di 0,75%, con un conseguente valore unitario medio di 3,00 €/m² ($4,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 3,00 \text{ €/m}^2$).

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 160 m², conseguentemente ho



ottenuto che il suo valore di mercato è in cifra tonda pari a € 480,00 (euro quattrocentottanta/00), così calcolato:

$$160 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 480,00$$

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 406)

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, essenzialmente costituito da una scarpata a ridosso della strada vicinale Valle del Pesco, attualmente ricoperto da boscaglia spontanea, situato nei pressi dell'altra p.lla 578 (separate da una stradina vicinale), quest'ultima sulla via comunale Ponte Melfa, entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la strada vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 406, Qualità Bosco ad alto fusto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 73,50

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, essenzialmente costituito da una scarpata a ridosso della strada vicinale Valle del Pesco, attualmente ricoperto da boscaglia spontanea, situato nei pressi dell'altra p.lla 578 (separate da una stradina vicinale), quest'ultima sulla via comunale Ponte Melfa, entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la strada vicinale Via Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale dei terreni pertinenziali del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituenti un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 m², tutto interamente recintato, considerate le sue peculiari caratteristiche, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati ((3,00 €/m² + 5,00 €/m²) / 2 = 4,00 €/m²).

Per la valutazione di tale minuscolo appezzamento di terreno, sempre nei dintorni del citato fabbricato rurale, ma esterno alla recinzione e non contiguo con l'insieme delle altre particelle terreni pertinenziali di tale fabbricato, da esse separato dalla p.lla 920 di terzi (la stradina vicinale di collegamento Via Valle del Pesco è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), anche per le sue caratteristiche specifiche, ho applicato ulteriori coefficienti di differenziazione:

- di 0,75, per la non contiguità con le altre particelle dello stesso lotto di vendita;

- di 0,50, per le ridotte dimensioni e la specificità del terreno;

con un conseguente coefficiente di differenziazione integrativo complessivo pari a 0,375 (0,75 x 0,50 = 0,3750), da cui un conseguente valore unitario medio di 1,50 €/m² (4,00 €/m² x 0,375 =



1,50 €/m²).

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 147 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è pari a € 220,00 (euro duecentoventi/00), così calcolato:

$$147 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 220,00$$

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 578)

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, area residuale dell'intersezione tra la strada comunale Via Ponte Melfa e la stradina vicinale Via Valle del Pesco, situato nei pressi dell'altra p.lla 406 (separate dalla citata stradina vicinale), entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la stradina vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 578, Qualità Bosco ad alto fusto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 35,00

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, area residuale dell'intersezione tra la strada comunale Via Ponte Melfa e la stradina vicinale Via Valle del Pesco, situato nei pressi dell'altra p.lla 406 (separate dalla citata stradina vicinale), entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la stradina vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni nella zona paragonabili e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la tipologia e la collocazione.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante: da un minimo di 3,00 €/m² ad un massimo di 5,00 €/m² di superficie.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale dei terreni pertinenti del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituenti un unitario contiguo appezzamento, di complessivi 10.249 m², tutto interamente recintato, considerate le sue peculiari caratteristiche, il valore unitario medio di 4,00 €/m², pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati $((3,00 \text{ €/m}^2 + 5,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 4,00 \text{ €/m}^2)$.

Per la valutazione di tale minuscolo appezzamento di terreno, sempre nei dintorni del citato fabbricato rurale, ma esterno alla recinzione e non contiguo con l'insieme delle altre particelle terreni pertinenti di tale fabbricato, da esse separato (insieme alla vicina p.lla 406 dello stesso lotto di vendita) dalla p.lla 920 di terzi (la stradina vicinale di collegamento Via Valle del Pesco è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), anche per le sue caratteristiche specifiche, ho applicato ulteriori coefficienti di differenziazione:

- di 0,75, per la non contiguità con le altre particelle dello stesso lotto di vendita;
- di 0,50, per le ridotte dimensioni e la specificità del terreno;



con un conseguente coefficiente di differenziazione integrativo complessivo pari a 0,375 (0,75 x 0,50= 0,3750), da cui un conseguente valore unitario medio di 1,50 €/m² (4,00 €/m² x 0,375 = 1,50 €/m²).

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo, pari a 70 m², conseguentemente ho ottenuto che il suo valore di mercato è pari a € 105,00 (euro centocinque/00), così calcolato:

$$70 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 105,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Unità collabente Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 114), piano T-1	246,70 mq	80,00 €/mq	€ 19.736,00	33,33%	€ 6.578,66
Bene N° 15 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 709)	2100,00 mq	4,00 €/mq	€ 8.400,00	33,33%	€ 2.800,00
Bene N° 16 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 711)	35,00 mq	4,00 €/mq	€ 140,00	33,33%	€ 46,67
Bene N° 17 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 710)	160,00 mq	4,00 €/mq	€ 640,00	33,33%	€ 213,33
Bene N° 18 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 116)	2230,00 mq	4,00 €/mq	€ 8.920,00	33,33%	€ 2.973,33
Bene N° 19 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 402)	1520,00 mq	4,00 €/mq	€ 6.080,00	33,33%	€ 2.026,66
Bene N° 20 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 891)	1110,00 mq	4,00 €/mq	€ 4.440,00	33,33%	€ 1.480,00
Bene N° 21 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 115)	96,00 mq	4,00 €/mq	€ 384,00	33,33%	€ 128,00
Bene N° 22 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 403)	900,00 mq	4,00 €/mq	€ 3.600,00	33,33%	€ 1.200,00
Bene N° 23 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 404)	922,00 mq	4,00 €/mq	€ 3.688,00	33,33%	€ 1.229,33
Bene N° 24 - Terreno	700,00 mq	4,00 €/mq	€ 2.800,00	33,33%	€ 933,33



Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.Ila 401)					
Bene N° 25 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.Ila 113)	160,00 mq	3,00 €/mq	€ 480,00	33,33%	€ 160,00
Bene N° 26 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.Ila 406)	147,00 mq	1,50 €/mq	€ 220,50	33,33%	€ 73,50
Bene N° 27 - Terreno Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.Ila 578)	70,00 mq	1,50 €/mq	€ 105,00	33,33%	€ 35,00
Valore di stima:					€ 19.877,81

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

QUESITI RICEVUTI:

- 1) descrizione del bene: descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale) (link "dati generali e ubicazione"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti) (link "regolarità edilizia"), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso) (link "vincoli o oneri condominiali"), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta (link "regolarità edilizia");
- 2) conformità dei dati catastali al pignoramento: accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");
- 3) necessità di accatastamento: proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");
- 4) necessità di frazionamento: proceda, qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "precisazioni" e link "parti comuni");
- 5) titolarità del diritto pignorato: accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla Conservatoria, (link "titolarità dell'immobile") riportando



l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale), ove non risultante dalla documentazione in atti (link "cronistoria catastale");

6) completezza della documentazione: verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed il certificato della Conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio;

7) utilizzazione del bene: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");

8) regolarità urbanistica: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n.47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno (link "regolarità edilizia");

9) formazione di lotti: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "formazione lotti" e link "criteri formazione lotti"); per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna (link "provenienza ventennale");

3

10) beni indivisi: dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata (link "consistenza immobile");

11) stato di occupazione del bene: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato



come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile (link "stato di occupazione dell'immobile");

12) valore locativo del bene: ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa (link "stato di occupazione dell'immobile");

13) oneri gravanti sul bene: indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di censo, di livello e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, (link "regolarità edilizia"), di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura (link "servitù" e link "vincoli o oneri condominiali");

14) spese di gestione e di manutenzione: indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) valore del bene: determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione) (link "stima del bene" e "stima del lotto");

16) formulazione dei lotti: riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito) (link "formazione lotti"); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1° SOPRALLUOGO

Il giorno undici del mese di ottobre dell'anno duemilaventidue (11/10/2022), alle ore 16:00, come da avviso di convocazione inviato personalmente alle parti (al procuratore del creditore e al Custode giudiziario, a mezzo PEC del 27/09/2022, e all'esecutata, a mezzo raccomandata A/R di pari data), mi sono recato sui luoghi dei beni immobili oggetto dell'esecuzione iniziando, come da citato avviso di convocazione, dal fabbricato sito in Roccasecca alla Via Folcara, censito al C.d.F. al Foglio 32 mappale 327, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

È risultata presente sul posto solamente la Custode, Avv, Carla STELLIN.

Dopo aver atteso presso il cancello d'ingresso all'immobile di cui al mappale 327, che risultava essere completamente aperto, insieme alla Custode abbiamo cercato eventuali citofoni oppure campanelli d'ingresso, ma senza alcun risultato.

Risultando dall'esterno il fabbricato apparentemente disabitato, già da tempo, considerato lo stato di evidente abbandono, abbiamo chiesto informazioni al vicino di casa, il quale ha riferito che la proprietaria dovrebbe risiedere a Cassino e che da tempo non visita più tali luoghi.

Alle ore 17:00, non potendo procedere oltre le operazioni di sopralluogo, concordemente con la Custode, vengono rinviate alle ore 15:00 del 03/11/2022 (tre novembre 2022), sempre sui medesimi luoghi dei beni pignorati in Roccasecca Via Folcara, 12.

2° SOPRALLUOGO



Il giorno tre del mese di novembre dell'anno duemilaventidue (03/11/2022), alle ore 15:00, come concordato in sede di precedente sopralluogo con la sola custode presente e come comunicato all'esecutata, a mezzo raccomandata 1 A/R de 15/10/2022, mi sono recato sui luoghi dei beni immobili pignorati per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo, e come da richiesta fatta alla Custode da parte dell'esecutata Sandra DRAGONETTI, iniziando prima da quelli siti in Atina (FR), partendo dal fabbricato in via Colle Melfa snc, identificato al NCEU al foglio 4, mappale 114, per poi proseguire presso gli altri immobili siti in Roccasecca (FR), iniziando dal fabbricato alla via Folcara n° 10, identificato al NCEU al foglio 32 mappale 327.

Sono risultati presenti sul posto: la custode Avv. Carla STELLIN e la debitrice sig.ra Sandra DRAGONETTI (identificata con Patente AL 2333987, nata il 03/05/72).

Preliminarmente ho consegnato all'esecutata copia del Provvedimento di mia nomina e del Provvedimento con i compiti dell'Esperto Stimatore (entrambi già trasmessi alla medesima in allegato alle comunicazioni di sopralluogo).

Quindi insieme ai presenti ho effettuato una generale ricognizione dei luoghi, con i necessari rilievi matrici e fotografici, iniziando dal citato fabbricato collabente di cui al mappale 114 e proseguendo poi presso i limitrofi terreni, tutti situati nella stessa zona del foglio 4 di Atina.

Al riguardo l'esecutata, che ha per tutti detti immobili (terreni e fabbricato) la proprietà di una quota parte, a mia richiesta dichiara che tali beni sono condotti direttamente dai proprietari.

Quindi, ci siamo spostati, ciascuno con la propria auto, presso gli immobili siti in Roccasecca, per proseguire le operazioni di sopralluogo iniziando dal fabbricato alla via Folcara n° 10, identificato al NCEU al foglio 32 mappale 327.

Insieme ai presenti, Custode ed Esecutata, anche qui, ho effettuato una generale ricognizione dei luoghi, con i necessari rilievi matrici preliminari (riportati su separato foglio) e fotografici.

Al riguardo l'esecutata, a mia richiesta, dichiara che tali beni sono al momento condotti ancora dalla stessa.

Allo stato l'immobile (fabbricato) risulta libero da persone ma non del tutto da cose. Le utenze sono distaccate.

Alle ore 17:00 ho dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo, rinviandole per il prosieguo al giorno dieci novembre 2022 (10/11/2022), con inizio alle ore 08:30, presso i beni immobili in Atina, poi proseguire presso i beni immobili in Roccasecca pignorati e con i presenti ho sottoscritto, dopo averlo riletto e confermato, il relativo verbale, restandone avvisati gli interessati per il prosieguo delle operazioni.

PS: La sig.ra Sandra DRAGONETTI dichiara di voler ricevere le comunicazioni alla mail: dragonettisandra@libero.it.

3° SOPRALLUOGO

Il giorno dieci del mese di novembre dell'anno duemilaventidue (10/11/2022), alle ore 08:30, come concordato in sede di precedente sopralluogo, mi sono recato sui luoghi dei beni immobili pignorati per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo, iniziando prima da quelli siti in Atina (FR), partendo dal fabbricato in via Colle Melfa snc, identificato al NCEU al foglio 4, mappale 114, per poi proseguire presso gli altri immobili siti in Roccasecca (FR), iniziando dal fabbricato alla via Folcara n° 10, identificato al NCEU al foglio 32 mappale 327.

E' risultata presente sul posto l'esecutata sig.ra Sandra DRAGONETTI, mentre non è presente la Custode per altri impegni.

Quindi ho iniziato con una la prosecuzione dei rilievi matrici (riportati su separato foglio) del citato fabbricato collabente, di cui al mappale 114, effettuando ulteriori rilievi fotografici.

Successivamente, sempre accompagnato dall'esecutata, sig.ra Sandra DRAGONETTI, ho effettuato una generale ricognizione dei luoghi, con ulteriori rilievi metrici (riportati su separato foglio) e fotografici, iniziando dai terreni limitrofi al fabbricato, di cui alle p.lle 709, 710, 711, 116, 402, 891, 403, 404, 401, 115 e 113, per poi proseguire presso i vicini terreni di cui alle p.lle 406 e 578, tutti immobili situati nella stessa zona del foglio 4 di Atina.

Alle ore 13:30 ho dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo, rinviandole per il prosieguo al giorno



17 novembre 2022 (17/11/2022), con inizio alle ore 09:00, presso i beni immobili in Roccasecca, iniziando dal fabbricato alla via Folcara n° 10, identificato al NCEU al foglio 32 mappale 327, e con l'esecutata presente ho sottoscritto, dopo averlo riletto e confermato, il presente verbale, restandone avvisati gli interessati per il prosieguo delle operazioni.

4° SOPRALLUOGO

Il giorno diciassette del mese di novembre dell'anno duemilaventidue (17/11/2022), alle ore 09:00, come concordato in sede di precedente sopralluogo e comunicato alla Custode non presente a mezzo PEC del 10/11/2022, mi sono recato sui luoghi dei beni immobili pignorati per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo, iniziando dal fabbricato in Roccasecca alla via Folcara n° 10, identificato al NCEU al foglio 32 mappale 327.

E' presente sul posto l'esecutata sig.ra Sandra DRAGONETTI, mentre è assente la Custode per motivi di salute.

Quindi, con la presenza dell'esecutata, ho iniziato con una la prosecuzione dei rilievi matrici (riportati su separato foglio) del citato fabbricato di cui al mappale 327, effettuando anche ulteriori rilievi fotografici.

Quindi ho proseguito con la verifica delle altre strutture annesse alla piscina, di cui al mappale 1075, proseguendo all'altra struttura presente sulla particella 327 e alla particella 993, effettuando ulteriori rilievi fotografici e metrici (sempre riportati su separato foglio).

Quindi ho proseguito le operazioni di sopralluogo sulle altre particelle terreni.

Nel corso di tali operazioni sull'esterno delle strutture, per motivi personali abbandona i luoghi l'esecutata e prosegue le operazioni di verifica (autonomamente) delle parti esterne alle strutture.

Quindi, alle ore 12:30 lascia i luoghi l'esecutata sig.ra Sandra DRAGONETTI, e continuo le operazioni residue autonomamente, anche con autorizzazione espressa dell'esecutata citata e con tale parte presente, dopo averlo riletto e confermato, abbiamo sottoscritto il presente verbale.

Parallelamente ho effettuato necessari molteplici accessi presso Uffici pubblici, quali:

- molteplici accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccasecca;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roccasecca;
- vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Atina;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Atina;
- accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casalvieri;
- vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Atina;
- due accessi presso l'Archivio Notarile di Cassino;
- due accessi presso lo Studio Notarile De Sarno Maria;
- due accessi presso lo Studio Notarile Benedetto TANZILLI;
- vari accessi presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- vari accessi presso il Servizio Catasto dell'Agenzia delle Entrate.



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

Colfelice, li 08/06/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (cfr. all. A1 ÷ A4)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazioni con le parti (cfr. all. B1 ÷ B13)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Proroga termini (cfr. all. C1 ÷ C4)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atti di provenienza (cfr. all. D1 ÷ D9)
- ✓ N° 50 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (cfr. all. E1 ÷ E50)
- ✓ N° 38 Visure e schede catastali - Visure catastali (cfr. all. F1 ÷ F38)
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Mappe catastali e piante con numerazione e difformità da progetto (cfr. all. G1 ÷ G8)
- ✓ N° 39 Concessione edilizia - Pratiche edilizie LOTTO N. 1 (cfr. all. H1 ÷ H39)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - LOTTO N. 1 (cfr. all. H36)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO N. 1 (cfr. all. H38)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Accesso Uff. Anagrafe Roccasecca (cfr. all. I1 ÷ I4)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Accesso Uff. Tecnico Comune di Atina (cfr. all. L1 ÷ L5)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO N. 2 (cfr. all. L4, L5)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso Uff. Anagrafe Casalvieri (cfr. all. M1, M2)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Copia principali documenti in atti (cfr. all. N1 ÷ N6)
- ✓ N° 13 Foto - LOTTO N. 1 (cfr. all. O1 ÷ O13)
- ✓ N° 4 Foto - LOTTO N. 2 (cfr. all. P1 ÷ P4)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 327), piano S1-T-1 Immobile adibito ad agriturismo, su due livelli più piano interrato con l'impiantistica di servizio, con separata struttura pertinenziale. Il tutto parte di un vasto complesso ricettivo (con agriturismo, piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini e area parcheggio clienti) che si estende sulle particelle limitrofe (estensione complessiva di 8.418 m²), incluse nel medesimo lotto di vendita n°1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 327, Zc. 1, Categoria D10, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 327, Qualità Corte dell'Agriturismo, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste



aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti



dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, pervia approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 436)

Terreno, adibito ad area verde, parte di un vasto complesso ricettivo (con agriturismo, piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini e area parcheggio clienti) che si estende sulle particelle limitrofe (estensione complessiva di 8.418 m²), incluse nel medesimo lotto di vendita n°1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 436, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa.



In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 nà 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di



impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono



risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 242)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 242, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni



sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei



registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 455)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 455, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo



30/04/92 nà 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede



di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.



- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 158)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 158, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di



porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo



idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 6** - Unità collabente ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 993)
Terreno, con struttura deposito collabente, a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 993, Zc. 1, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zona



agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di



fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 358)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 358, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 nà 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con



annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in



apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 155)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 155, Qualità AREA FAB
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche



dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti



abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 9** - Piscina ubicata a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1075)
Area relax, con laghetto artificiale-piscina, area giochi bambini, porticato con locale tecnico di servizio interrato, pertinenziale all'agriturismo, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1075, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1075, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e



tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e)



silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della



Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1036)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1036, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica,



quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il “borgo” agricolo” funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell’attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell’edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta “architettura minore” rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l’altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E’ ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l’edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell’azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l’allevamenti strettamente integrati all’attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l’esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell’attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest’ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell’entità dell’attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell’agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell’art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell’art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d’intervento è da considerarsi l’area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell’art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l’asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d’acqua. Non costituisce variante al PRG l’attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di



demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1027)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1027, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a



Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 nà 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola



purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi



a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1047)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1047, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo dalla strada) = secondo quanto disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 n° 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali



presenze di cosiddetta “architettura minore” rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R. 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico – funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico – sanitario e/o igienico – funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, previa approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo



di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.Illa 1049)
Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1049, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Roccasecca è dotato di PRG, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G.R. n. 4945 del 28/09/1999 e pubblicato sul B.U. della Regione Lazio del 20 novembre 1999, n. 32, e di una Variante Generale a tale PRG, approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n. 181 del 27/03/2009. Il bene de quo ricade nella Zona E, Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). Sottozona E1 (Area a vocazione orticola e tabacchicola di pieno campo). In queste aree ricadono le porzioni di terreno Comunale le cui colture predominanti, praticate dalle aziende agricole, sono quelle Tabacchicole (in regressione a causa delle nuove normative PAC) e ortive (Pomodoro, melanzana, peperone ecc.), quest'ultima in forte espansione. I terreni costituenti questa sottozona sono tutti irrigui e presentano una tessitura Franco o Franco Argillosa. Tale sottozona ha come limiti territoriali a nord la linea lenta Ferroviaria Roma Napoli, a Est segue il confine comunale tra Roccasecca e Castrocielo, a Sud il confine territoriale comunale tra Roccasecca e Pontecorvo e a ovest l'alveo del fiume Melfa. In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 e secondo i seguenti indici e parametri: a) SM (superficie lotto minimo) = 18.000 mq; b) Uf (indice di utilizzazione fondiaria residenziale) = 0,01 mq per ogni mq fino ad un massimo di 300 mq; c) Volume massimo residenziale = 900 mc; d) Parcheggi ad uso residenziali (art. 18 L. 765/67) 10mq/100mc; e) Df (distacco minimo tra i fabbricati) = 10 ml; f) Ds (Distacco minimo



dalla strada) = secondo quando disposto dall'art. 4 D.M. 1404/1968, Decreto Legislativo 30/04/92 nà 285 e D.P.R. 16.12.92 n° 495 e successive modificazioni ed integrazioni; g) Dc (distanza minima dai confini) = 7 ml; h) N (numero max di piani fuori terra) = 2; i) H (altezza massima) = 7 ml; j) Tipologia ammessa: unifamiliare singola; k) Ia (indice di utilizzazione annessi agricoli) = 20 mq per ogni 5000 mq; l) Ha (altezza massima annessi agricoli alla gronda) = 3,20 ml. E' ammessa la realizzazione di un piano interrato con destinazione a servizi. Zone agricole E (Norme generali) Comprendono tutte le parti del territorio, non interessate da diverse destinazioni, per cui si prescrive un tipo di utilizzazione preminentemente connesso all'uso agricolo dei suoli. Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni ristrettive (che discendono dall'applicazione di leggi speciali attinenti la materia). I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari ai sensi della legge del 11. 2. 71, n° 11 e della legge 15.9.64 n° 756, rispettivamente hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere in oggetto della richiesta del permesso di costruire di cui sopra. Nelle zone agricole non soggette a normative vincolistiche di carattere sovracomunale o non gravate da diritti collettivi od usi civici le costruzioni dovranno essere finalizzate all'uso agricolo del territorio. In tale ottica, quindi, anche la costruzione residenziale dovrà essere finalizzata alla vocazione agricola dei terreni, fatta eccezione per eventuali porzioni di territorio che possono formare il "borgo" agricolo" funzionale alla conduzione in forma singola o associata dell'attività agricola in vaste aree. Anche le infrastrutture stradali dovranno avere le finalità agricole produttive di cui sopra. Ogni costruzione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e dovranno essere preservati e recuperati, anche con riuso, eventuali presenze di cosiddetta "architettura minore" rurale. Deve essere evitato che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. Le costruzioni per uso residenziale non possono superare i due piani e l'altezza di mt. 7,00, preferibilmente coperte a tetto. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico o sanitaria gli annessi agricoli debbono essere di norma strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. E' ammesso che possano essere costruiti in aderenza o collegati con l'edificio ad uso di abitazione a mezzo di porticati aperti. Le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati sono indicati nelle seguenti lettere con limitazioni proprie di ogni singola sottozona: a) fabbricati al servizio dell'azienda agricola quali, rustici, stalle, fienili, depositi, porcili ed in genere edifici per l'allevamenti strettamente integrati all'attività agricola; b) case di civili abitazioni per i proprietari dei fondi, per i conducenti, per i diretti coltivatori della terra, per operatori e per imprenditori agricoli; c) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio, nonché abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti; d) stalle sociali, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite comunque alla prima lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante nonché abitazioni per il personale per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti; e) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività agricola purché non siano legati ad una azienda agricola specifica; f) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo necessarie alla conduzione del fondo; g) costruzioni di serre per la coltivazione di fiori ortaggi ecc. ai sensi della L.R 12.8.1996, n. 34 e s.m.i. h) ampliamenti di costruzioni esistenti anche non connesse alla attività produttiva agricola purché gli stessi siano realizzati al miglioramento igienico - funzionale ed alla installazione di impianti depuranti ritenuti indispensabili per competenti autorità sanitarie, negli indici e nei parametri definiti di ogni sottozona. È ammissibile la demolizione e la ricostruzione di fabbricati in conformità degli indici e parametri di ogni singola sottozona, ad esclusione delle sottozone E 4 ed E 5. In quest'ultime sottozone, qualora si procedesse alla demolizione di immobili, non è ammessa la ricostruzione. i) bacini di raccolta acque ai fini irrigui, il cui dimensionamento è



funzione dell'entità dell'attività agricola ed è sottoposto alla valutazione dell'agronomo in sede di esame del progetto in C.E.C.. Per il rilascio dei permessi di costruire a titolo gratuito relativa alle costruzioni di cui ai punti a), b), c), d), e), g), h), del presente articolo, ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/01, i richiedenti dovranno essere imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975, n. 153. Ai fini della formazione del lotto minimo d'intervento è da considerarsi l'area disponibile in base ad un legittimo titolo, ed una eventuale presenza di fabbricati residenziali su tale area, ai sensi dell'art. 58, co. 2 L.R. 38/99, dovranno computarsi ai fini della determinazione della volumetria massima ammissibile. Nella zona E, è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Non costituisce variante al PRG l'attraversamento nelle zone agricole, di rete di impianti, elettrodotti, acquedotti, ecc. o reti comunque di interesse pubblico. Gli edifici esistenti in zone agricole, purché costruiti in base a legittimi provvedimenti abilitativi o condonati ai sensi della speciale legislazione in materia, possono essere soggetti ad interventi di rinnovo, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10% delle sole superfici esistenti con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico - sanitario e/o igienico - funzionale. Gli edifici ubicati entro le area di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15%. Il lotto minimo, per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili, pervia approvazione da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA) ai sensi dell'art. 57 L.R. 38/99. All'atto del rilascio del permesso di costruire fabbricati residenziali e/o annessi agricoli è istituito per mezzo di atto pubblico un vincolo di non edificazione, da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesto il permesso di costruire. Tale ultima disposizione, ai sensi art. 55, co. 2 L.R. 38/99, trova applicazione anche nel caso di interventi di rinnovo sul patrimonio edilizio esistente estesi finanche alla demolizione e ricostruzione. Nelle varie sottozone E sono ricompresi i beni ed i luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 41, e le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, tra i quali: 1) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato on R.D. 11.12.1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 mt. ciascuna; 2) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimenti; 3) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; 4) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico. La graficizzazione di tali aree è riportata in apposite tavole del PRG ed è stata eseguita tenuto conto anche del P.T.P. regionale, ambito territoriale n° 14. Per le zone coperte da boschi e sottoposte a vincolo idrogeologico di cui ai precedenti punti 2 e 4, gli interventi edilizi consentiti dovranno acquisire la preventiva 'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo; Per le aree demaniali gravate da uso civico e diritti collettivi, in caso di utilizzazione diversa bisogna richiedere alla Giunta della Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione e/o l'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 1766/27 e artt. 39 e 41 del R.D. n° 332/28 e/o art 8 L.R. n. 6/2005. Detta autorizzazione va richiesta anche per quelle terre che abbiano acquistato un carattere edificatorio dovuto alla destinazione del piano regolatore o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato. Dette terre sono, inoltre, tutelate come zone di particolare interesse ambientale ai sensi del D.Lgs. 41/04, art. 142, lettera h) e sottoposte quindi a vincolo paesaggistico. La natura giuridica di detti terreni e/o l'esistenza di usi civici possono risultare soltanto dalle sentenze commissariali passate in giudicato e da verifiche demaniali pubblicate ai sensi degli artt. 15 e 30 del R.D. n° 332/28 e non opposte dagli interessati. Nel caso di utilizzo edificatorio di detti terreni, troveranno applicazione i parametri ed indici propri di ogni sottozona E.



LOTTO 2

- **Bene N° 14** - Unità collabente ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 114), piano T-1
Fabbricato rurale collabente, distribuito su due piani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 114, Categoria F2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 709)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114. Confina con la strada comunale Via Colle Melfa (il suo tracciato, non ancora riportato sulla mappa catastale, ne occupa una parte) ed è attraversata dal viale di accesso al fabbricato da tale strada comunale.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con



destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 711)
Piccolo appezzamento di terreno adiacente ad altre particelle limitrofe alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituenti il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 711, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 710)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed



altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 710, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 116)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 116, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro



quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 402)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 402, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 891)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 891, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 115)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 115, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie



continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 403)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 403, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 404)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 404, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)



Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 401)
Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 401, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi



da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 113)

Piccolo appezzamento di terreno, sulla via comunale Ponte Melfa, nei dintorni dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (separato dalla strada comunale), costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 113, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 113, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 406)

Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, essenzialmente costituito da una scarpata a ridosso della strada vicinale Valle del Pesco, attualmente ricoperto da boscaglia spontanea, situato nei pressi dell'altra p.lla 578 (separate da una stradina vicinale), quest'ultima sulla via comunale Ponte Melfa, entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la strada vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la



ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 406, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 578)
Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, area residuale dell'intersezione tra la strada comunale Via Ponte Melfa e la stradina vicinale Via Valle del Pesco, situato nei pressi dell'altra p.lla 406 (separate dalla citata stradina vicinale), entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la stradina vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 578, Qualità Bosco ad alto fusto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il Comune è sprovvisto di PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Il bene de quo ricade all'esterno della perimetrazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 17 della Legge 765/1967 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 20.10.2010, come da allegata certificazione del Comune di Atina. Per l'area, di cui al bene de quo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 9 del dpr 380/2001 ed i limiti più restrittivi di cui agli art. 54 ÷ 58 della legge urbanistica regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm.ii., che disciplina l'edificazione in zona agricola. In particolare: - fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse; - gli edifici esistenti possono essere soggetti a interventi di rinnovo,



fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario; - le strutture adibite a scopo abitativo, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua; - l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri; - gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto; - rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 327), piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 327, Zc. 1, Categoria D10, Graffato SI Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 327, Qualità Corte dell'Agriturismo, Graffato SI	Superficie	322,33 mq
Stato conservativo:	<p>Allo stato attuale, a circa dieci anni da tali radicali lavori di ristrutturazione, a parte lo stato di disordine rinvenuto, con oggetti e rifiuti inorganici sparsi sui pavimenti, con porte interne, elementi radianti, placche elettriche ed arredi vari mancanti, con parti di pareti rimaste prive di tinteggiatura (tutti elementi evidentemente rimossi dopo la chiusura dell'agriturismo): - tutte le pareti risultano dotate di intonaco civile, con tinte di diverso colore e di pregio, in normale stato di conservazione; - tutti i pavimenti sono realizzati con materiali di buona qualità ed in buono stato di conservazione, con piastrelle prevalentemente in gres al piano terra ed interrato ed in legno al piano primo; - gli infissi esterni, realizzati in legno con vetrocamera di circa 3cm, sono in buono stato di manutenzione; - gli infissi interni, ove non rimossi, sono realizzati in legno ed in buono stato di manutenzione; - l'impianto elettrico appare realizzato a norma, con cavi sfilabili e realizzato a zone e con impianto di illuminazione separato dalla line prese, con impianto di terra e salvavita; - anche l'altra impiantistica risulterebbe a norma, anche se per tutta l'impiantistica non ho rinvenuto né i progetti e nemmeno le certificazioni di conformità, né dal debitore e nemmeno presso il Comune; - al riguardo, presso il Comune ho rinvenuto solamente una comunicazione, prot. 3905 del 09/05/2013, inviata dall'esecutata, in cui si ritiene attestata l'agibilità dell'immobile per silenzio assenso da parte del Comune, senza altra documentazione allegata, a meno dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fossa settica esistente sul terreno di cui al mappale 327 de qua; - quasi tutti gli elementi radianti risultano essere stati rimossi.</p>		
Descrizione:	<p>Immobile adibito ad agriturismo, su due livelli più piano interrato con l'impiantistica di servizio, con separata struttura pertinenziale. Il tutto parte di un vasto complesso ricettivo (con agriturismo, piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini e area parcheggio clienti) che si estende sulle particelle limitrofe (estensione complessiva di 8.418 m²), incluse nel medesimo lotto di vendita n°1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 436)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 436, Qualità Seminativo arborato	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		



Descrizione:	Terreno, adibito ad area verde, parte di un vasto complesso ricettivo (con agriturismo, piscina all'aperto con area ristoro coperta, area giochi per bambini e area parcheggio clienti) che si estende sulle particelle limitrofe (estensione complessiva di 8.418 m ²), incluse nel medesimo lotto di vendita n°1.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 242)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 242, Qualità Seminativo arborato	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 455)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 455, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2,50 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno	
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 158)



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 158, Qualità Seminativo arborato	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Unità collabente			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 993)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 993, Zc. 1, Categoria F2	Superficie	26,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile è un terreno, con sovrastante deposito in struttura metallica collabente, a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Descrizione:	Terreno, con struttura deposito collabente, a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 358)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 358, Qualità Seminativo arborato	Superficie	9,28 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 155)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 155, Qualità AREA FAB	Superficie	1,68 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Piscina			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 1075)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piscina Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1075, Qualità Seminativo arborato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1075, Categoria F4	Superficie	88,56 mq
Stato conservativo:	La piscina, nonostante il suo mancato recente utilizzo appare in buono stato di conservazione, mentre va verificata la relativa impiantistica presente nel relativo vicino locale tecnico interrato. La pavimentazione del piazzale è in buono stato di conservazione, mentre risultano deteriorate alcune delle griglie di contorno della piscina e dell'area giochi, con acqua, per bambini. La tettoia (struttura E1), edificata senza alcun titolo abilitativo e non sanabile, dovendo essere rimossa non è stata oggetto di valutazione se non per la relativa area di sedime.		
Descrizione:	Area relax, con laghetto artificiale-piscina, area giochi bambini, porticato con locale tecnico di servizio interrato, pertinenziale all'agriturismo, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.la 1036)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1036, Qualità Seminativo arborato	Superficie	15,40 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1027)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1027, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1,86 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1047)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1047, Qualità Seminativo arborato	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Roccasecca (FR) - Via Folcara, 10 (P.lla 1049)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 1049, Qualità Seminativo arborato	Superficie	12,08 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno a servizio dell'adiacente complesso ricettivo con agriturismo e piscina, incluso nel medesimo lotto di vendita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 14 - Unità collabente			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 114), piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 114, Categoria F2, Graffato SI	Superficie	246,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile è un collabente, inagibile e pericolante (il solaio superiore ed il tetto sono in gran parte crollati).		
Descrizione:	Fabbricato rurale collabente, distribuito su due piani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 709)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	2100,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114. Confina con la strada comunale Via Colle Melfa (il suo tracciato, non ancora riportato sulla mappa catastale, ne occupa una parte) ed è attraversata dal viale di accesso al fabbricato da tale strada comunale.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 711)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 711, Qualità Seminativo arborato	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Piccolo appezzamento di terreno adiacente ad altre particelle limitrofe alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituenti il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 710)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 710, Qualità Seminativo arborato	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 116)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 116, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2230,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 402)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 402, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1520,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 891)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 891, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1110,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 115)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 115, Qualità Vigneto	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 22 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 403)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 403, Qualità Seminativo arborato	Superficie	900,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 23 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 404)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 404, Qualità Seminativo arborato	Superficie	922,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 24 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 401)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 401, Qualità Vigneto	Superficie	700,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Terreno limitrofo alla corte del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114, costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 25 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 113)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 113, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 113, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Piccolo appezzamento di terreno, sulla via comunale Ponte Melfa, nei dintorni dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (separato dalla strada comunale), costituente con esso ed altre particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 26 - Terreno			
Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 406)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 406, Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	147,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, essenzialmente costituito da una scarpata a ridosso della strada vicinale Valle del Pesco, attualmente ricoperto da boscaglia spontanea, situato nei pressi dell'altra p.lla 578 (separate da una stradina vicinale), quest'ultima sulla via comunale Ponte Melfa, entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la strada vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 27 - Terreno

Ubicazione:	Atina (FR) - Via Colle Melfa snc (P.lla 578)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 578, Qualità Bosco ad alto fusto	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	Punto non pertinente, trattasi di un terreno.		
Descrizione:	Minuscolo appezzamento di terreno, isolato, area residuale dell'intersezione tra la strada comunale Via Ponte Melfa e la stradina vicinale Via Valle del Pesco, situato nei pressi dell'altra p.lla 406 (separate dalla citata stradina vicinale), entrambe situate a valle dell'area del fabbricato rurale di cui alla p.lla 114 (la stradina vicinale Valle del Pesco di collegamento è impraticabile, per la boscaglia che la ricopre), costituente con esso e le relative particelle limitrofe il lotto di vendita n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 327), PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/07/2014
Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959
Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Percentuale interessi: 4,86 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 04/07/2014
N° repertorio: 5110
N° raccolta: 4278
Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 07/06/2018
Reg. gen. 9462 - Reg. part. 7168
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sui mappali 327, 993 e 1075 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022



Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 436)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 08/07/2014
Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959
Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 470.000,00
Percentuale interessi: 4,86 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 04/07/2014
N° repertorio: 5110
N° raccolta: 4278
Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino



Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 242)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 08/07/2014

Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,86 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 04/07/2014

N° repertorio: 5110

N° raccolta: 4278

Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1

Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197



Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 08/07/2014

Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,86 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 04/07/2014

N° repertorio: 5110

N° raccolta: 4278

Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1



Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 158)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 08/07/2014

Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,86 %



Rogante: Iadecola Fabio

Data: 04/07/2014

N° repertorio: 5110

N° raccolta: 4278

Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1

Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 6 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 993)



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/06/2022
Reg. gen. 10814 - Reg. part. 1157
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Spese: € 1.321,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/11/2018
N° repertorio: 4448
N° raccolta: 2018
Note: Grava solamente sul mappale 993 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 07/06/2018
Reg. gen. 9462 - Reg. part. 7168
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sui mappali 327, 993 e 1075 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 358)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %



Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 155)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 08/07/2014

Reg. gen. 10987 - Reg. part. 959

Quota: 1/1

Importo: € 940.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 470.000,00

Percentuale interessi: 4,86 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 04/07/2014

N° repertorio: 5110

N° raccolta: 4278

Note: Grava sui mappali 154 (soppresso), 155, 157 (soppresso), 158, 242, 327, 355 (soppresso), 436 e 455 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/11/2018
N° repertorio: 1954
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 9 - PISCINA UBICATA A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1075)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047, 1049 e 1075 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 07/06/2018

Reg. gen. 9462 - Reg. part. 7168

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1036)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1

Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/11/2018
N° repertorio: 1954
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1027)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 09/12/2016
Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1
Importo: € 161.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.650,00
Spese: € 80.650,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Iadecola Fabio
Data: 07/12/2016
N° repertorio: 7298
N° raccolta: 6197
Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/11/2018
Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1047)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1

Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018



N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA FOLCARA, 10 (P.LLA 1049)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 09/12/2016

Reg. gen. 19567 - Reg. part. 3216

Quota: 1/1

Importo: € 161.300,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.650,00

Spese: € 80.650,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: Iadecola Fabio

Data: 07/12/2016

N° repertorio: 7298

N° raccolta: 6197

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 327, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 16/11/2018

Reg. gen. 18349 - Reg. part. 2590

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 05/11/2018

N° repertorio: 1954

Note: Grava sui mappali 155, 158, 242, 358, 436, 455, 1027, 1036, 1047 e 1049 del Foglio 32 del Comune di Roccasecca.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 14 - UNITÀ COLLABENTE UBIcato A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 114), PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 15 - TERRENO UBIcato A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 709)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96



Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 711)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.



BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 710)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 116)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 402)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 891)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3



Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 115)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.



BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 403)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 404)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 401)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 113)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 406)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/01/2022

Reg. gen. 866 - Reg. part. 96

Quota: 1/3

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 07/11/2021

N° repertorio: 1102

Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2022

Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

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

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A ATINA (FR) - VIA COLLE MELFA SNC (P.LLA 578)



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/01/2022
Reg. gen. 866 - Reg. part. 96
Quota: 1/3
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 07/11/2021
N° repertorio: 1102
Note: Grava sui mappali 113, 115, 116, 401, 402, 403, 404, 406, 578, 891, 709, 710, 711 e 114 del foglio 4 del Comune di Atina.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 28/07/2022
Reg. gen. 13986 - Reg. part. 11232
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

