
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2016 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Premessa	4
Precisazioni	5
LOTTO 1	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Gallinaro (FR) - Via Rio Molle.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gallinaro (FR) - via Colle Fornelle.....	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle.....	7
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle.....	7
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Stato di occupazione	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
LOTTO 2	12
Descrizione.....	13
Bene N° 5 - Villa ubicata a Gallinaro (FR) - via ex S.P. Forca D'Acero n.5043.....	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle_ catastalmente Strada Comunale Campolungo	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle / via ex S.P. Forca D'Acero	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero	14
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero	14
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero	14
Bene N° 31 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada provinciale 104 -ex Forca d'Acero	14
Bene N° 32 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero	14
Titolarità.....	14
Confini.....	16
Consistenza	17
Dati Catastali	19
Stato conservativo	21
Stato di occupazione	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
LOTTO 3	24
Descrizione.....	25
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara	25
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara	25
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara	25
Bene N° 26 - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone.....	25
Bene N° 27 - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone- via Cretone	25
Bene N° 30 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale traversa di Rio Molle	25
Titolarità.....	25
Confini.....	27
Consistenza	28
Dati Catastali	30
Normativa urbanistica.....	31
Vincoli od oneri condominiali	32



LOTTO 4	33
Descrizione.....	34
Bene N° 14 - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - strada statale 509 _ via Fosso di Lupo	34
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509	34
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509	34
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada Statale 509	34
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	34
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	34
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	34
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	34
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	34
Titolarità.....	34
Confini.....	36
Consistenza	37
Dati Catastali	38
Stato conservativo	40
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	42
Lotto 5	43
Descrizione.....	44
Bene N° 23 - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509 Via Forca D'Acero.....	44
Bene N° 24 - Rudere ubicato a Gallinaro (FR) - S.P. via Forca D'Acero, piano 1	44
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale Fornace.....	44
Bene N° 29 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Fornace.....	44
Titolarità.....	45
Confini.....	45
Consistenza	46
Dati Catastali	47
Precisazioni	48
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Stima / Formazione lotti	49
Lotto 1.....	49
Lotto 2.....	51
Lotto 3.....	52
Lotto 4.....	56
Lotto 5.....	58
Riepilogo bando d'asta	60
Lotto 1.....	60
Lotto 2.....	61
Lotto 3.....	63
Lotto 4.....	64
Lotto 5.....	66
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2016 del R.G.E.	67
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 168.622,60	68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 330.743,76	69
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 27.091,10	71
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 138.820,90	73
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 6.035,00	75



INCARICO

All'udienza del 15/10/2016, il sottoscritto Arch. Mazzetti Antonio, con studio in Piazza Carbone, 1 - 03037 - Pontecorvo (FR), PEC antonio.mazzetti2@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Gallinaro (FR) - Via Rio Molle (Coord. Geografiche: 41°40'47.6"N 13°48'51.7"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gallinaro (FR) - via Colle Fornelle
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle (Coord. Geografiche: 41°40'48.02"N 13°48'50.60"E)
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle
- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Gallinaro (FR) - via ex S.P. Forca D'Acero n.5043 (Coord. Geografiche: 41°40'41.39"N 13°48'42.16"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle_ catastalmente Strada Comunale Campolungo
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle / via ex S.P. Forca D'Acero
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara (Coord. Geografiche: 41°40'56.2"N 13°49'19.1"E)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
- **Bene N° 14** - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - strada statale 509 _ via Fosso di Lupo (Coord. Geografiche: 41°39'10.3"N 13°48'43.3"E)
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada Statale 509 (Coord. Geografiche: 41°39'10.3"N 13°48'43.3"E)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 23** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509 Via Forca D'Acero (Coord. Geografiche: 41°38'48.5"N 13°48'38.5"E)
- **Bene N° 24** - Rudere ubicato a Gallinaro (FR) - S.P. via Forca D'Acero, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°38'48.5"N 13°48'37.3"E)
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale Fornace
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone- via Cretone
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Colle Carbone (Coord. Geografiche: 41°39'48.98"N 13°48'50.36"E)
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Fornace
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale traversa di Rio Molle (Coord. Geografiche: 41°40'48.80"N 13°48'20.02"E)
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada provinciale 104 -ex Forca d'Acero (Coord. Geografiche: 41°40'38.45"N 13°40'38.45"E)



- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero

PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU, Arch. Antonio Mazzetti, fa presente che *l'accesso agli atti* riguardanti la presente consulenza tecnica presso il Comune di Gallinaro è stato molto difficoltoso e problematico.

Sono state fatte innumerevoli e ripetute richieste al Comune di Gallinaro.

Accedere alla documentazione completa, eseguire la ricerca e ricognizione dei titoli abilitativi insistenti sui diversi fabbricati è stato per lungo tempo infattibile.

L'inconveniente è stato ricondotto dal personale dell'Amministrazione Comunale allo spostamento dell'archivio e alla carenza di personale disponibile per la ricerca. E' stato riferito che la copiosa documentazione venne riposta malamente durante il trasloco dell'archivio, ciò ha fatto sì che la stessa non fosse più disposta secondo un ordine, pertanto hanno riscontrato difficoltà a trovare materialmente i fascicoli, ricondurli alla titolarità e/o alla annualità.

La documentazione concessa, centellinata, talvolta consegnando il medesimo carteggio, è stata acquisita nel tempo e dopo insistenti richieste fatte anche brevi mano sul posto.

La difficoltà riscontrata è stata la ricostruzione di tutti i titoli di legittimità e la ricostituzione materiale dei vari fascicoli, riordinare la documentazione sparsa e attribuirli ai vari fabbricati.

Sulla base della documentazione consegnatami dall'Ufficio tecnico, si è cercato di fare la più esatta ricostruzione per la verifica della regolarità edilizia, ma quanto sopra riportato, non ha consentito di verificare a pieno la completa regolarità edilizia con scientifica certezza, mancando comunque agli atti della documentazione.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Gallinaro (FR) - Via Rio Molle
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gallinaro (FR) - via Colle Fornelle
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

PORZIONE FABBRICATO USO UFFICIO.

Porzione di fabbricato di tipo isolato, a duplice elevazione costruito con una struttura in cemento armato e tetto a falde con manto di copertura in tegole laterizie.

Presenta uno sviluppo rettangolare e nonostante appaia alla vista come unico, è suddiviso in due parti non comunicanti, di proprietà di due distinte ditte.

Il piano terra, a destinazione di ufficio/studio privato (cat. A10), è sede della **** Omissis ****. Si accede alla porzione di fabbricato in oggetto, da Via Rio Molle tramite un piazzale con pavimentazione in breccia non perimetrato da alcuna recinzione.

Il bene è composto da sei vani, due bagni, ripostiglio (con possibilità di accesso al sottotetto non abitabile tramite scaletta a pioli), portico e balcone.

Dal vano catastalmente indicato come sala di attesa, tramite una porta si accede alla scala interna in metallo che conduce al piano sottostante, seminterrato su di un unico lato, con destinazione di deposito/garage. Il suddetto piano si presenta non rifinito. Una parte risulta chiuso con serrande in metallo, un'altra parte risulta aperto su due lati senza chiusure.

Lateralmente ad esso è presente una tettoia, affiancata al fabbricato, con copertura in lamiera e struttura leggera in metallo.

Da detto livello si ha accesso diretto ai terreni pertinenziali pavimentati in breccia, delimitati da una recinzione e con accesso carrabile da via S. Ianni.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA COLLE FORNELLE

TETTOIA E DEPOSITO.

Struttura in metallo con piccolo deposito chiuso insistente sul terreno pertenziale coperto in breccia con funzione legata alla attività artigianale connessa alle lavorazioni che si svolgono in sito.

La tettoia si presenta con tetto in lamiera a falde inclinate con altezza al colmo di circa 4 m;

Il locale tecnico/deposito chiuso con tetto ad unica falda inclinata con altezza media di 2,70 poggiate su area pavimentata in cemento e caditoia di scolo.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

Corte di pertinenza dell'attività imprenditoriale con accesso da via S. Ianni (catastalmente individuata come strada comunale Cannelle) a confine con il Comune di San Donato Val di Comino. Raggiungibile da via Rio Molle tramite scala al piano degli uffici - p.lla 106 sub 6.

Si presenta come piazzale brecciato inteso quale accessorio diretto utilizzato per le attività, area deposito, manovra e parcheggio su cui insistono pertinenze:

tettoia e deposito centrale e tettoia in metallo affiancata al deposito aperto del fabbricato.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

Area in regime di proprietà, tramite il quale si ha accesso carrabile su via S. Ianni (catastalmente individuata come strada comunale Cannelle). Parte di detta area è occupata da area a verde.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA COLLE FORNELLE

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

I suddetti beni appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

Il fabbricato confina a Nord con la corte di pertinenza particella 466 ed in parte la p.lla 469, a Est con la p.lla 106 sub 7, a Sud con la p.lla 337 a Ovest con la p.lla 337 e la particella 466 corte di pertinenza.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA COLLE FORNELLE

Il bene si trova ricompreso all'interno della particella 466

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

L'area confina a Nord con la p.lla 330 a Est con la p.lla 414, a sud con p.lla 469, fabbricato p.lla 106 sub 6 e p.lla 337 a Ovest con la p.lla 337 e parte della p.lla 336.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

l'area confina a Nord con la p.lla 415, a Est con la strada S.Ianni- catastralmente Strada Cannelle, a Sud con la p.lla 469, a Ovest con la p.lla 466 e 469.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
portico	19,89 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	2,80 m	PT
Ufficio	149,97 mq	173,67 mq	1,00	173,67 mq	2,80 m	PT
Locale di deposito chiuso	96,53 mq	102,72 mq	0,60	61,63 mq	3,90 m	PS-1
Locale di deposito aperto	104,00 mq	110,55 mq	0,50	55,27 mq	3,90 m	PS-1
Balcone scoperto	18,76 mq	18,76 mq	0,25	4,69 mq	2,80 m	PT
piazzale esterno -ambito di pertinenza	175,00 mq	175,00 mq	0,20	35,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				336,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				336,26 mq		

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA COLLE FORNELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	11,60 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	2,62 m	PT
tettoia	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	3,50 m	PT
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area pertinenziale	3429,00 mq	3429,00 mq	0,20	685,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				685,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				685,80 mq		

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area pertinenziale	133,00 mq	133,00 mq	0,20	26,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				26,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,60 mq		



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	106	6		A10	1	8,5	251 mq	1295,02 €	T / S-1	467

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA COLLE FORNELLE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	467			A10	1	8,5 vani		1295,02 €		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	
2	467						49 mq			fg.2 p.lla 106	

Corrispondenza catastale

Il presente bene è graffato alla p.lla 106 del fg.2. La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del bene.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

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	
2	466				Oliveto	2	34 29 mq	22,14 €	11,51 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno, ma non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata (oliveto) e lo stato dei luoghi.

L'area è utilizzata come piazzale per le attività imprenditoriale dell'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

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	
2	414				Seminativo arborato	1	01 33 mq	0,62 €	0,34 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno, ma non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata (Seminativo arborato) e lo stato dei luoghi.

L'area è utilizzata come piazzale per le attività imprenditoriale dell'esecutato **** Omissis **** e la ditta comproprietaria **** Omissis ****



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

Locali destinati ad ufficio: ottimo stato conservativo

Locali destinato a garage deposito: buono stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

L'immobile è occupato dalla società **** Omissis ****, all'interno del quale vi era la sede della società.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA COLLE FORNELLE

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

I sopra individuati beni ricadono nel PRG vigente in zona omogenea CR_Fasce semirurali e risultano assoggettati a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S. IANNI /STRADA COMUNALE CANNELLE

Nel PRG vigente ricade in zona omogenea E1_agricola e risulta assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

L'immobile risulta legittimato con:

- **C.E. n°10 del 16/02/1992** "Costruzione fabbricato in c.a. da adibire a rimessa attrezzi di cantiere ed uffici Amministrativi" - Fg.2 p.lla 106.
- **C.E. n° 23 del 27.09.1996** "Variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato in c.a da adibire a rimessa attrezzi di cantiere ed uffici amministrativi" - Fg.2 p.lla 106.
- **DIA 15.02.2008 prot.645** "Costruzione muro perimetrale in c.a. con altezza non superiore a mt.1" Fg.2 p.lla 106.
- **P.d.C. n.8 del 12.09.2008** "Costruzione di ampliamento in C.A. adiacente al fabbricato esistente adibito ad uffici." Fg.2 p.lla 413 (attualmente 466).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA COLLE FORNELLE

Il manufatto è connesso all'attività svolta dalla Società proprietaria del bene ed al manufatto principale. La particella rientrava nei titoli abilitativi rilasciato ma non risulta graficizzato negli elaborati allegati ai titoli edilizi. Dalla documentazione fornita dal Comune di Gallinaro non risultano ulteriori atti abilitativi inerenti. (Vedasi precisazioni iniziali)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Gallinaro (FR) - via ex S.P. Forca D'Acero n.5043
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle_ catastalmente Strada Comunale Campolungo
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle / via ex S.P. Forca D'Acero
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada provinciale 104 -ex Forca d'Acero
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero



DESCRIZIONE

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

VILLA

Fabbricato residenziale del tipo a villa, inserita in grande giardino recintato con pertinenze annesse.

Ubicato nel Comune di Gallinaro, con la possibilità di accedere da un doppio ingresso carrabile, da Via Rio Molle e dalla Strada Provinciale 104 - Ex Forca D'Acero.

L'immobile ha una copertura a piani sfalsati con falde inclinate e manto di copertura in tegole laterizie. Prospetti e parapetti dei balconi tinteggiati e la pavimentazione dei terrazzi rifiniti in cotto.

Si sviluppa su quadrupla elevazione, composto dai seguenti livelli:

piano SEMINTERRATO articolato in:

portico, rimessa e cantina, da altro accesso: cucina rustica, ripostiglio, bagno, camera e scala interna.

piano TERRA a destinazione residenziale, accessibile sia tramite rampe di scale esterne al fabbricato che da scala interna dal piano S-1., articolato in:

terrazzo, ripostiglio, deposito, locale tecnico, tre camere, tre bagni, cucina, soggiorno e grande disimpegno;

piano PRIMO a destinazione residenziale, accessibile tramite rampe di scale esterne al fabbricato, articolato in: portico, terrazzo, grande disimpegno, ripostiglio, una camera, bagno, cucina, soggiorno disimpegno e rimessa;

piano SOTTOTETTO a destinazione residenziale accessibile tramite rampe di scale interna. Così articolato: disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazzo.

L'immobile catastalmente è suddiviso in due sub, i quali corrispondono a due duplex con ingressi autonomi posti su prospetti diversi del fabbricato. Ogni duplex ha una scala indipendente. Al momento del sopralluogo tutti i piani sono connessi tra loro.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE_ CATASTALMENTE STRADA COMUNALE CAMPOLUNGO

GIARDINO PERTINENZIALE. Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa.

Su di esso insiste:

- manufatto box auto in muratura non rifinito realizzato con blocchetti di cemento, tetto a doppia falda.
- (parte) di piscina interrata delle dimensioni di circa 10m x 4.5m

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE / VIA EX S.P. FORCA D'ACERO

GIARDINO PERTINENZIALE

Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa.

Su di esso insiste:

- tettoia struttura legno e muratura e tetto a falda e tegole in laterizio, sotto la quale è presente forno a legna e locale tecnico/gabinetto
- piscina interrata



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

GIARDINO PERTINENZIALE

Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa.

Su detta particella insiste il viale carrabile di accesso alla villa da strada provinciale 104(ex via Forca D'Acero).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Minuscola strisciolina di terreno nell'adiacenza prossima del giardino di pertinenza della villa e non direttamente collegato ad esso.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

GIARDINO PERTINENZIALE

Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

GIARDINO PERTINENZIALE

Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su di esso insiste viale con un accesso carrabile dalla strada provinciale 104 ex via Forca D'Acero.

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA PROVINCIALE 104 -EX FORCA D'ACERO

Terreno pianeggiante senza recinzioni, adiacente a zona sportiva comunale con campo da calcio e piccola area di parcheggio, ubicato in prossimità della villa e del suo giardino pertinenziale.

La strada provinciale 104 costeggia quasi per metà il terreno, attraversandola si ha accesso al giardino della villa tramite l'ingresso carrabile.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE_ CATASTALMENTE STRADA COMUNALE CAMPOLUNGO

I suddetti oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE / VIA EX S.P. FORCA D'ACERO

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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



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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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



BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA PROVINCIALE 104 -EX FORCA D'ACERO

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)
- **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

Il fabbricato è ricompreso nella particella 418.

E' ubicata in una zona di villette sparse ed è raggiungibile sia da via Rio Molle che da Via Forca D'Acerò. Il fabbricato dista a circa 100 m dal campo sportivo comunale e a circa 3 km dal centro di Gallinaro.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE_ CATASTALMENTE STRADA COMUNALE CAMPOLUNGO

Il terreno confina a Nord con via Rio Molle - catastralmente indicata come la strada comunale Canmpolungo, a Est con la p.lla 118 e parte 402, a Sud con la p.lla 126 e parte della p.lla 125, a Ovest con la p.lla 291.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE / VIA EX S.P. FORCA D'ACERO

Il terreno confina a Nord con la p.lla 418 ed a Est con la p.lla 402, a Sud con la p.lla 126, a Ovest con la p.lla 418 e 126.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Il terreno confina a Nord con la p.lla 418 e 118, a Est con le p.lle 118 - 293 e 296 e , a Sud con la strada SP 104 ex Forca D'Acerò a Ovest con la p.lla 125.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Il terreno confina a Nord con la p.lla 291, a Est con la p.lla 125, a Sud con la p.lla 231, a Ovest con la p.lla 262.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Il terreno confina a Nord - Ovest con la p.lla 126, a Sud - Est con la p.lla 295.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Il terreno confina a Nord con la p.lla 418 e con la p.lla 118, a Est con la p.lla 293, a Sud con la strada provinciale 104, ad Ovest con la p.lla 125.



BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA PROVINCIALE 104 -EX FORCA D'ACERO

Il terreno confina a Nord e ad Ovest con la strada provinciale 104 ex Forca D'Acero, a Est con la p.lla 644 foglio 6, a Sud con la p.lla 18 del foglio 6.

La strada costeggia quasi per metà il terreno, che si trova adiacente ad una zona sportiva comunale in cui è presente campo da calcio e piccola area parcheggio.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	69,50 mq	93,00 mq	0,30	27,90 mq	2,85 m	PS-1
Portico	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	2,85 m	PS-1
Abitazione	72,00 mq	88,40 mq	1,00	88,40 mq	2,85 m	PS-1
Abitazione	182,00 mq	225,00 mq	1,00	225,00 mq	2,85 m	PT
Portico	9,80 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	2,85 m	PT
Terrazza	30,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	PT
Abitazione	142,18 mq	177,10 mq	1,00	177,10 mq	2,85 m	P1
Terrazza	42,00 mq	42,64 mq	0,25	10,66 mq	0,00 m	P1
Portico	22,00 mq	22,28 mq	0,30	6,68 mq	0,00 m	P1
Abitazione sottotetto	98,30 mq	115,17 mq	0,50	57,59 mq	0,00 m	P2
Terrazza	10,23 mq	10,23 mq	0,25	2,56 mq	0,00 m	P2
locale tecnico	3,88 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	PS-1
locale tecnico	8,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	PT
balcone	2,81 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				618,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				618,54 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE_ CATASTALMENTE STRADA COMUNALE CAMPOLUNGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1588,00 mq	1588,00 mq	0,10	158,80 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	57,24 mq	68,25 mq	0,50	34,13 mq	3,50 m	
Totale superficie convenzionale:				192,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,93 mq		

La piscina interrata scoperta ricade in parte nella p.lla 418 e parte nella p.lla 118.

Si è scelto di inserire la superficie nella p.lla 118 al fine della stima.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE / VIA EX S.P. FORCA D'ACERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	685,00 mq	685,00 mq	0,10	68,50 mq	0,00 m	
Piscina	40,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	
tettoia e pertinenza	14,50 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

Nota. La piscina interrata scoperta ricade in parte nella p.lla 418 e parte nella p.lla 118.
Si è scelto di inserire la superficie nella p.lla 118 al fine della stima.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1185,00 mq	1185,00 mq	0,10	213,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				213,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,30 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,70 mq		

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	47,00 mq	47,00 mq	0,10	4,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,70 mq		

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1185,00 mq	1185,00 mq	0,10	118,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				118,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,50 mq		



BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA PROVINCIALE 104 -EX FORCA D'ACERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2762,00 mq	2762,00 mq	1,00	2762,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2762,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2762,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	346	1		A2	9	13 vani	344 m ² escluse aree scoperte 332 mq	839,24 €	T / S-1	
	2	346	2		A2	9	9,5 vani	288 m ² escluse aree scoperte 275 mq	613,29 €	1 / 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE_ CATASTALMENTE STRADA COMUNALE CAMPOLUNGO

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
2	418				Seminativo arborato	2	16 46 mq	5,53 €	3,4 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno. Su detta particella insiste manufatto box auto e piscina interrata scoperta, (la quale ricade in parte nella p.lla 418 e parte nella 118)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE / VIA EX S.P. FORCA D'ACERO

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
2	118				Seminativo arborato	2	07 40 mq	2,48 €	1,53 €	

Corrispondenza catastale



La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno. Sulla particella è presente piscina interrata scoperta e tettoia in legno con locali tecnici

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GALLINARO FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

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
2	126				Seminativo arborato	2	11 85 mq	3,98 €	2,45 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

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
2	292				Seminativo	3	00 15 mq	0,04 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

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
2	296				Seminativo arborato	2	00 47 mq	0,16 €	0,1 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

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
2	126				Seminativo arborato	2	11 85 mq	3,98 €	2,45 €	

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA PROVINCIALE 104 -EX FORCA D'ACERO

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
6	15				Seminativo arborato	1	27 62 mq	12,84 €	7,13 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

Lo stato conservativo del bene è buono e non si sono riscontrate visivamente lesioni o segni che indichino deficit statici. La manifattura del bene e lo stato di conservazione durante i sopralluoghi sono apparsi più che buoni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE_ CATASTALMENTE STRADA COMUNALE CAMPOLUNGO

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA PROVINCIALE 104 -EX FORCA D'ACERO

I sopra indicati terreni si presentano in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

L'immobile durante i sopralluoghi risultava occupato **** Omissis **** **** Omissis **** con il loro nucleo familiare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE_ CATASTALMENTE STRADA COMUNALE CAMPOLUNGO

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE / VIA EX S.P. FORCA D'ACERO

I sopra indicati beni ricadono nel PRG vigente in zona omogenea CR_Fasce semirurali ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACER

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

I beni sopra indicati ricadono nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA e sono assoggettati a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA S.P. 104 - EX VIA FORCA D'ACERO

Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA PROVINCIALE 104 -EX FORCA D'ACERO

Ricade nel PRG vigente in zona omogenea zona CR_Fasce semirurali ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

Riguardo la regolarità edilizia di questo fabbricato si rimanda alle precisazioni iniziali della presente perizia.

Riepilogo della documentazione reperita agli atti, inerente il presente bene:

1. P.d.C n.13 del 7.7.1976 realizzazione di *"ampliamento di un fabbricato per civile abitazione"*;
2. Istanza di permesso di costruzione prot.1238 del 01.06.1983 per *"Ampliamento fabbricato per civile abitazione, Contrada Vico"* _ e documentazione presentazione al Genio Civile prot.9172 del 17.06.1983;
Si specifica che nella documentazione consegnata dall'UTC il *titolo abilitativo* non è presente.
3. Istanza di condono L.47/1985 prot n°49 del 29.04.1986.
4. P.d.C n.9 del 26.04.2002 *"Realizzazione scala esterna sottostante piccola rimessa a servizio del fabbricato esistente adibito a civile abitazione"*.
5. DIA prot. n°1985 del 29.06.2012 *"Realizzazione struttura in muratura da adibire a deposito alla via ex s.p. forca d'acero n.5043. fg.2 p.lla 346"*

PRECISAZIONI E CHIARIMENTI

- a) In seguito alla presentazione di istanza di permesso di costruzione prot.1238 del 01.06.1983 e della documentazione alla Regione Lazio Genio Civile in data 17/06/1983 Pos. N. 906/83, viene realizzato l'ampliamento laterale al fabbricato principale. Relativamente alla legittimità di tale ampliamento si è riscontrato che nella documentazione consegnata dall'UTC non risulta presente il relativo *titolo abilitativo*.

Dal raffronto dello stato di fatto rispetto agli elaborati grafici allegati all'istanza di permesso di costruzione prot.1238/83 si sono individuate delle incongruenze, e al riguardo si è riscontrato che:

- non sono presenti al Comune ulteriori titoli intermedi di varianti;
- nel 1986 viene presentata ai sensi della L.47/1985 istanza di condono;
- nella documentazione del 2002, relativa alla richiesta per la realizzazione della scala esterna, nell'allegato relativo al calcolo planivolumetrico è rappresentato schematicamente e sinteticamente lo stato dei luoghi per lo più già modificato, senza che venisse rilevato alcun *vizio* dall'Ente, tanto che viene rilasciato il Permesso di costruire n.9 del 26.04.2002.

Si ribadisce quanto riportato nelle precisazioni nella premessa della presente perizia, che parte delle suddette modifiche erano evidenti da documentazione allegata alla istanza di permesso di costruire n.9/02, senza che venisse rilevato alcun motivo ostativo al rilascio del permesso come se tale intervento fosse ritenuto legittimo o legittimabile con l'istanza di condono in essere.

- b) Agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale è presente **istanza di condono presentata ai sensi della L.47/1985 con prot n°49 del 29.04.1986** non definitiva. Il fascicolo è composto esclusivamente dalla domanda di condono con due modelli per le diverse tipologie di abuso e dal pagamento parziale del bollettino.

L'oggetto di istanza di condono dichiarato in base anche alla tipologia di abuso indicato è:

- SR_ cambio di destinazione d'uso;
- SR e SNR_ ampliamento in difformità;



Dalla lettura dell'istanza si rileva che i modelli non sono stati compilati completamente, come ad esempio il quadro relativo ai dati catastali, la presenza di alcune discordanze ed incongruenze relative al volume e alle superfici da sanare rispetto a quelle reali rilevate. Pertanto per quanto finora premesso, e in mancanza degli elaborati grafici rende complicata l'interpretazione. Tuttavia sulla base dei dati dell'istanza, dall'analisi della documentazione pregressa e successiva alla presentazione dell'istanza di condono, si sono individuate presumibilmente le porzioni non legittimate, che si elencano sinteticamente:

Corpo di fabbrica principale

- Piano sotto-strada _ ampliamento SNR, scala esterna;
- Piano Terra _ Cambio di destinazione d'uso da SNR uso porticato, a SR civile abitazione, due vani tecnici;
- Piano Primo _ ampliamento superficie balconata;
- Piano sottotetto _ ampliamento SR civile abitazione.

Porzione di fabbricato ampliato

- Cambio di destinazione d'uso Piano Terra, da SNR porticato a SR civile abitazione;
- Diversa distribuzione d'uso al Piano Terra e Primo, con realizzazione di scala interna di collegamento;
- Realizzazione balconcino al Piano Primo;
- Cambio di destinazione d'uso del Piano Sottotetto, da vano sottotetto a superficie residenziale e diversa compartimentazione interna;
- Diversa conformazione della copertura da unica falda a doppia falda asimmetrica.

Le suddette difformità risultano sanabili ai sensi della L.47/85 e successive modifiche e integrazioni, mediante presentazione di elaborato grafico e documentazione integrativa ai sensi di legge e della vigente normativa, tra cui il completamento del pagamento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA RIO MOLLE_ CATASTALMENTE STRADA COMUNALE CAMPOLUNGO

- Manufatto deposito/ box auto. È presente agli atti consegnati dall'Utc istanza di DIA n°1985 del 29.06.2012.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - VILLA UBICATA A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N.5043

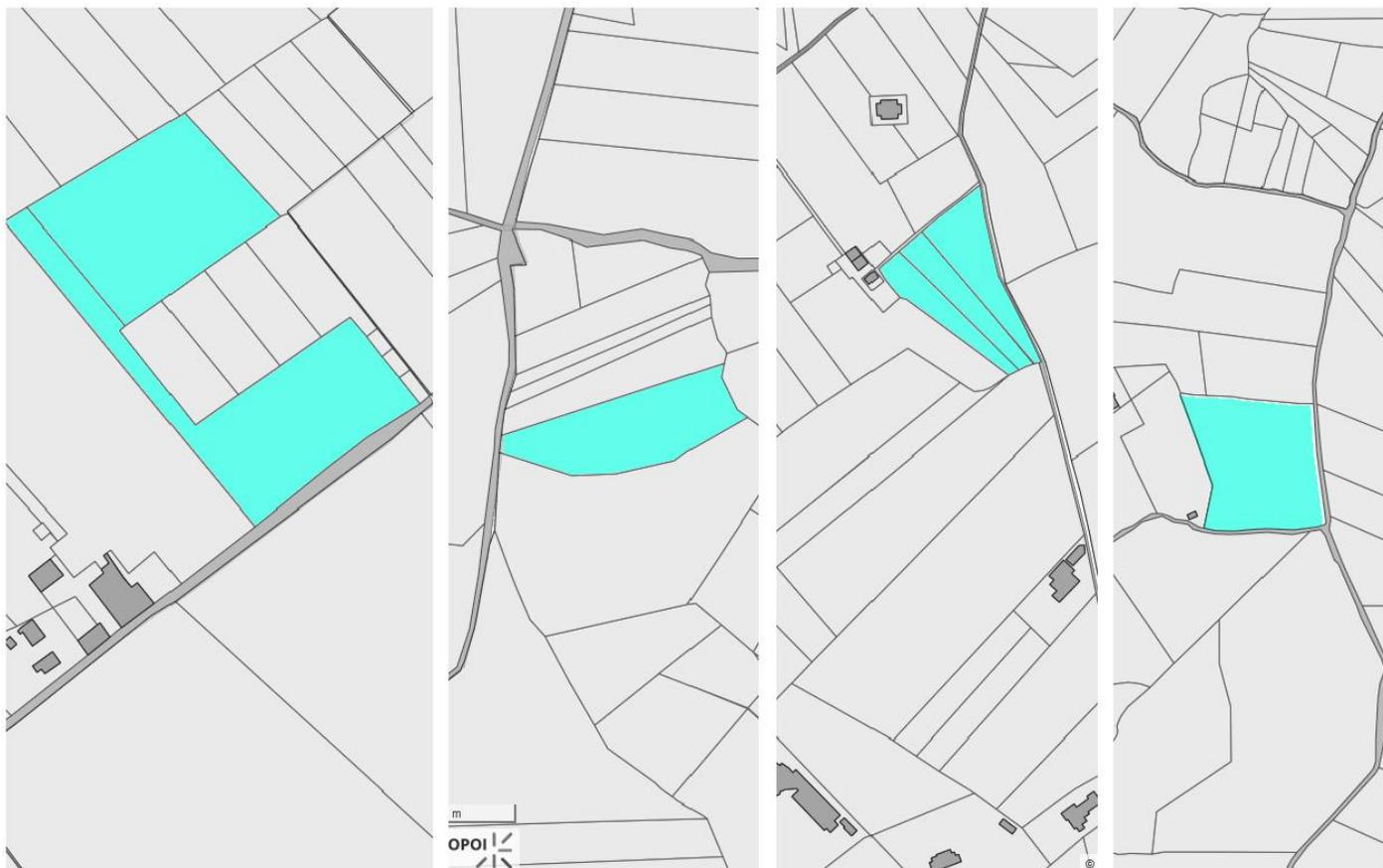
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone- via Cretone
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Colle Carbone
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale traversa di Rio Molle



DESCRIZIONE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Terreno coltivato ad uliveto.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Terreno coltivato ad uliveto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Terreno coltivato ad uliveto.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE

Terreno agricolo su cui insiste enfiteusi.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE- VIA CRETONE

Terreno pianeggiante su via Cretone - strada vicinale Sterpone

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE COLLE CARBONE

Terreno seminativo pianeggiante all'incrocio delle due strade vicinali via Serra di Pietrafitta e strada vicinale Colle Carbone. Si trova a circa 500 metri dalla Strada Regionale 509.

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE TRAVERSA DI RIO MOLLE

Terreno arborato.

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

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)



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

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

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

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

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

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

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

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

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

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

**** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE- VIA CRETONE

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)



BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE COLLE CARBONE

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)

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE TRAVERSA DI RIO MOLLE

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)



CONFINI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Il terreno confina a Nord con la p.lla 251, a Est con la la p.lla 174, a Sud con la p.lla 181, a Ovest con la p.lla 255 e 255.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Il terreno confina a nord con la p.lla 165 a est con la p.lla 175, a sud con la p.lla 181 e a ovest con la p.lla 173.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Il terreno confina a Nord con l71, a Est a strada provinciale Asinara, a Sud con la p.lla 181, a Ovest con la p.lla 174.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 485 p.lla 488 p.lla 487 158 e p.lla 493, a Est con la p.lla 488, a Sud con la strada Cretone, a Ovest con la p.lla 278.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE- VIA CRETONE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 493 p.lla 158 e p.lla 300, a Est con la p.lla 153, a Sud con la p.lla 485 p.lla 488 e p.lla 487 e p.lla 159, a Ovest con la p.lla 160.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE COLLE CARBONE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 19 e la p.lla 339, a Est con la strada comunale Serra di Pietrafitta, a Sud con la strada vicinale Colle Carbone, a Ovest con la p.lla 531.

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE TRAVERSA DI RIO MOLLE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 41, a Est con la p.lla 52 , a Sud con la p.lla 298, a Ovest con strada vicinale.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1746,00 mq	1746,00 mq	1,00	1746,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1746,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1746,00 mq		



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1810,00 mq	1810,00 mq	1,00	1810,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1810,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1810,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2700,00 mq	2700,00 mq	1,00	2700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2700,00 mq		

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3116,00 mq	3116,00 mq	1,00	3116,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3116,00 mq		

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE- VIA CRETONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3299,00 mq	3299,00 mq	1,00	3299,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3299,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3299,00 mq		

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE COLLE CARBONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6871,00 mq	6871,00 mq	1,00	6871,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6871,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6871,00 mq		

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE TRAVERSA DI RIO MOLLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1645,00 mq	1645,00 mq	1,00	1645,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1645,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1645,00 mq		



DATI CATASTALI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

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
2	173				Oliveto	2	17,46 mq	11,27 €	5,86 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno e al tipo di coltura insistente.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

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
2	174		AA		Oliveto	2	17 00 mq	10,97 €	5,71 €	
2	174		AB		Seminativo arborato	3	01 10 mq	0,28 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente .

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

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
2	175				Seminativo arborato	3	27 00 mq	6,97 €	4,18 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente .

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE

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
19	158		AA		Seminativo arborato	2	29 37 mq	9,86 €	6,07 €	
19	158		AB		Oliveto	3	1 79 mq	0,79 €	0,42 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente .



BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE- VIA CRETONE

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
19	160		AA		Seminativo arborato	2	21 70 mq	7,28 €	4,48 €	
19	160		AB		Oliveto	3	11 29 mq	4,96 €	2,62 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata (oliveto).

Sul terreno non era presente alcuna cultura al momento del sopralluogo.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE COLLE CARBONE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	355				Seminativo	2	68 71 mq	23,07 €	21,29 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE TRAVERSA DI RIO MOLLE

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
2	42				Seminativo	3	16 45 mq	4,25 €	4,25 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE ASINARA

I suddetti beni ricadono nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE

Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA e rientrano nell'ambito di applicazione del Titolo II delle NTA e misure di salvaguardia del Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 12.12.2006.



BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE- VIA CRETONE

Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA e rientrano nell'ambito di applicazione del Titolo II delle NTA e misure di salvaguardia del Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 12.12.2006.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE COLLE CARBONE

Il terreno ricade nella zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE TRAVERSA DI RIO MOLLE

Il terreno ricade:
nella zona E_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

- in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE

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

Enfiteusi con CONGREGAZIONE DI CARITA' DI SAN DONATO VAL COMINO
con sede in SAN DONATO VAL DI COMINO (FR)

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A SAN DONATO VAL DI COMINO (FR) - STRADA VICINALE STERPONE- VIA CRETONE

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

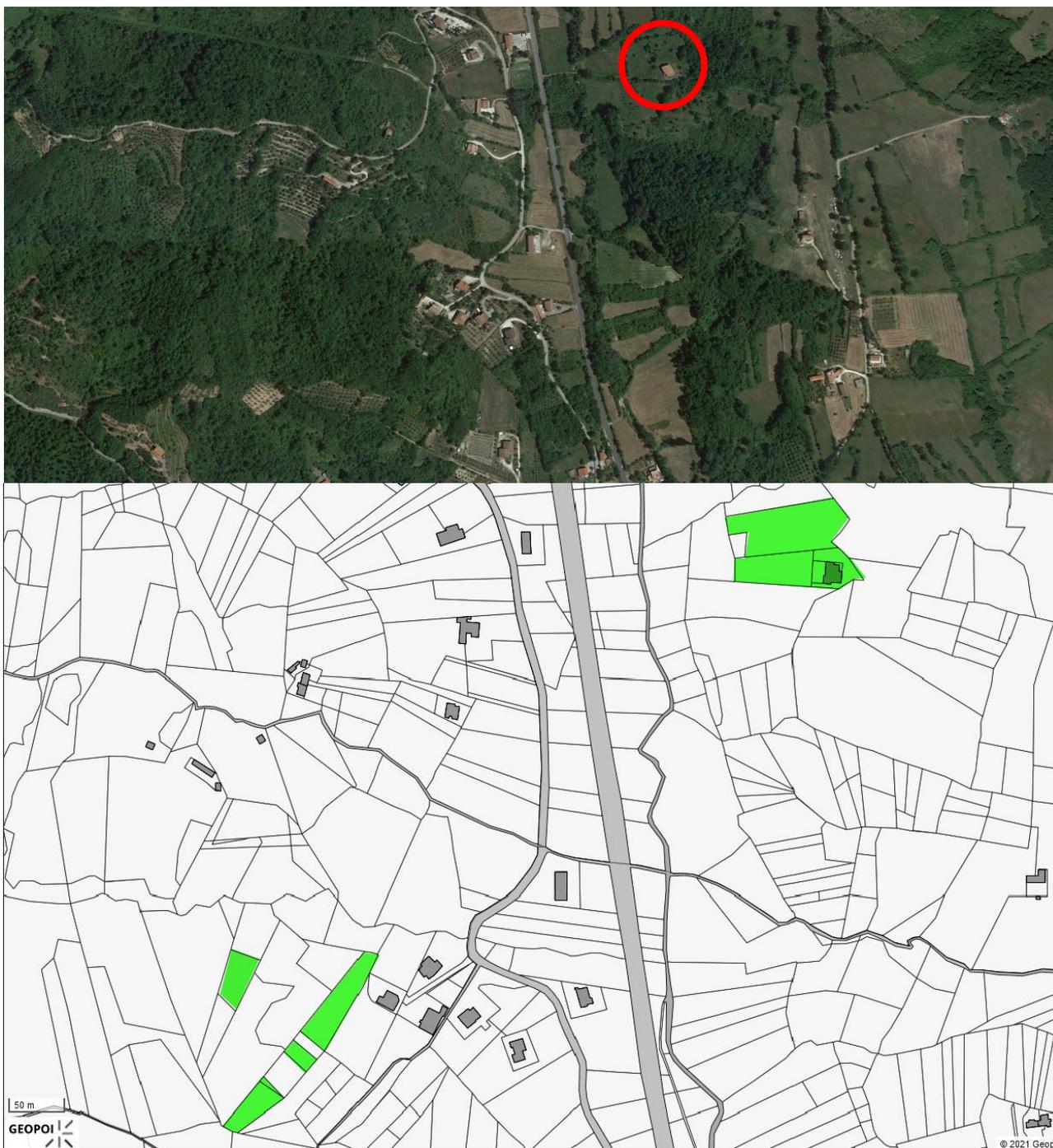
Enfiteusi con CONGREGAZIONE DI CARITA' DI SAN DONATO VAL COMINO
con sede in SAN DONATO VAL DI COMINO (FR)



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - strada statale 509 _ via Fosso di Lupo
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada Statale 509
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace



DESCRIZIONE

BENE N° 14 - VILLETTA UBICATA A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 _ VIA FOSSO DI LUPO

Villetta in corso di costruzione.

Villetta panoramica, con destinazione residenziale e terreni di proprietà circostanti non recintati. Ubicata nel Comune di Gallinaro e raggiungibile dalla strada statale 509 tramite strada battuta.

L'immobile realizzato con struttura in muratura, si sviluppa su due piani (PT e P1) ed un annesso ad unica elevazione realizzata in aderenza al prospetto Sud-catastale.

Si presenta in corso di ultimazione con area circostante a terreno vegetale.

Esternamente appare rifinito, con tetto a falde e manto di copertura in tegole laterizie; prospetti del fabbricato tinteggiati ma senza infissi.

Internamente è completo della sola parte strutturale con le tamponature di forati allo stato rustico.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Terreno adiacente alla corte di pertinenza della villa in corso di costruzione.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Terreno adiacente alla corte di pertinenza della villa in corso di costruzione.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Terreno, corrispondente all'area retrostante la villa in corso di costruzione.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Terreni accatastati come vigneto

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Terreno accatastato come bosco ceduo

TITOLARITÀ

BENE N° 14 - VILLETTA UBICATA A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 _ VIA FOSSO DI LUPO

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

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



BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

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

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

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

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

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

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

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

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

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/8)

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/8)

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/8)



BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/8)

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

CONFINI

BENE N° 14 - VILLETTA UBICATA A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 _ VIA FOSSO DI LUPO

Il fabbricato è completamente ricompreso nella p.lla 772 del fg 14.

Dista a circa 200 m dalla strada Forca d'Acero, si trova in una posizione panoramica sul territorio ma isolato.

Dista circa 3 km dal centro storico del paese passando internamente.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Il terreno confina a Nord con la p.lla 732, a Est con la p.lla 286, a Sud con la p.lla 629 e la p.lla 772, a Ovest con la p.lla 738 e 448.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Il terreno confina a Nord con la p.lla 268, a Est con la p.lla 772 e p.lla 738, a Sud con la p.lla 547, a Ovest con la p.lla 448.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Il terreno confina a Nord con la p.lla 628, a Est con la p.lla 286 e con la p.lla 446, a Sud con la p.lla 447 parte e p.lla 547 parte, a Ovest con la p.lla 629.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 505, a Est con la p.lla 506 parte e p.lla 509, a Sud con la p.lla 508, a Ovest con la p.lla 249.



BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 509 e con la p.lla 351, a Est con la p.lla 241, a Sud con la p.lla 352, a Ovest con la p.lla 509.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 246, a Est con la p.lla 666 parte, p.lla 676 e la p.lla 675, a Sud con la p.lla 558, a Ovest con la p.lla 506 e la p.lla 502.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 243, a Est con la p.lla 241, a Sud con la p.lla 242, a Ovest con la p.lla 509.

CONSISTENZA**BENE N° 14 - VILLETTA UBICATA A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 _ VIA FOSSO DI LUPO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino in corso di costruzione	316,00 mq	382,00 mq	1,00	382,00 mq	0,00 m	
corte di pertinenza	104,00 mq	104,00 mq	0,18	18,72 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				400,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				400,72 mq		

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3660,00 mq	3660,00 mq	1,00	3660,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3660,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3660,00 mq		

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1820,00 mq	1820,00 mq	1,00	1820,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1820,00 mq		

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	655,00 mq	655,00 mq	1,00	655,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				655,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				655,00 mq		



BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1175,00 mq	1175,00 mq	1,00	1175,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1175,00 mq		

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	90,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,00 mq		

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1894,00 mq	1894,00 mq	1,00	1894,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1894,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1894,00 mq		

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	740,00 mq	740,00 mq	1,00	740,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				740,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				740,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 14 - VILLETTA UBICATA A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 _ VIA FOSSO DI LUPO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	738			A2	9	7,5 vani	223 mq escluse aree scoperte 202 mq	484,18 €	T	



Corrispondenza catastale

Il fabbricato è in corso di costruzione pertanto non è stato ancora aggiornato catastalmente e l'elaborato planimetrico agli atti fa riferimento all'immobile come si presentava nel 1987.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

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
14	628		AA		Vigneto		09 60 mq	7,93 €	5,45 €	
14	628		AB		Seminativo	3	07 00 mq	1,81 €	1,81 €	
14	628		AC		Pascolo arborato		20 00 mq	0,62 €	0,31 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno. Mentre non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata (vigneto) e (seminativo) e quella esistente. Sul terreno non era presente alcuna cultura al momento del sopralluogo.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

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
14	629				Vigneto	U	18 20 mq	15,04 €	10,34 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno. Mentre non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata (vigneto) e quella esistente. Sul terreno non era presente alcuna cultura al momento del sopralluogo.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

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
14	772				Seminativo	3	06 55 mq	1,69 €	1,69 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi relativamente ai confini e alla consistenza del terreno. Mentre non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata (seminativo) e lo stato dei luoghi. Sul terreno non era presente alcuna cultura al momento del sopralluogo.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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
13	507				Bosco ceduo	2	11 75 mq	1,82 €	0,36 €	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente .

Usufrutto verso:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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
13	243				Bosco ceduo	2	00 90 mq	0,14 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente .

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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
13	244				Vigneto	U	03 90 mq	3,22 €	2,22 €	

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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
13	245				Seminativo	4	18 94 mq	1,96 €	2,93 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente .

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

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
13	352				Vigneto	U	07 40 mq	6,11 €	4,2 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente .

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 14 - VILLETTA UBICATA A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 _ VIA FOSSO DI LUPO**

Il fabbricato internamente risulta in corso di ultimazione, completo della sola parte strutturale con le tamponature di forati allo stato rustico. Tuttavia è in un discreto stato di conservazione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

Sul bene risulta esserci catastalmente usufrutto:

- 1 - Usufrutto per 1/2 **** Omissis ****
- 2 - Usufrutto per 1/2 **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 14 - VILLETTA UBICATA A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 _ VIA FOSSO DI LUPO
BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

I suddetti beni ricadono:

- nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- per la maggior parte della sua estensione in area sottoposta a vincolo paesaggistico Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA del PTPR;

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923 e in parte in area sottoposta a vincolo paesaggistico Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA del PTPR;

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509

Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923 e in 'rea sottoposta a vincolo paesaggistico Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA del PTPR;

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE DELLA FORNACE

I sopra indicati beni ricadono

- nella zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- in area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 - VILLETTA UBICATA A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 _ VIA FOSSO DI LUPO

Titoli edilizi dell'immobile:

- **C.E. n°6 del 29.04.1985** Questa concessione viene citata nella documentazione della C.E. n°20/1994 e C.E. n°1 /2003, come titolo di origine del fabbricato, ma non risulta presente agli atti e non è stata consegnata al sottoscritto. (Vedasi precisazioni iniziali alla perizia)
- **C.E. n°20 del 25.03.1994** *"Variante alla costruzione di un fabbricato in muratura da adibire ad uffici amministrativi e rimessa attrezzi da cantiere"*.
- **C.E. n°1 del 06.02.2003** *"Variazione della destinazione d'uso da fabbricato in muratura da adibire ad uffici amministrativi e rimessa attrezzi da cantiere a civile abitazione"*.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509 Via Forca D'Acero
- **Bene N° 24** - Rudere ubicato a Gallinaro (FR) - S.P. via Forca D'Acero, piano 1
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale Fornace
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Fornace



DESCRIZIONE

BENE N° 23 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 VIA FORCA D'ACERO

La presente area è una corte sul quale insiste un fabbricato p.lla 673 di altra ditta proprietaria e un piccolo bene collabente di cui **** Omissis **** **** Omissis **** sono proprietarie.

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

BENE N° 24 - RUDERE UBICATO A GALLINARO (FR) - S.P. VIA FORCA D'ACERO, PIANO 1

Porzione di annesso rurale precario.

Porzione di fabbricato rurale ad uso fienile, in stato precario con diritti sulla corte.

Si trova nel Comune di Gallinaro tra la strada provinciale Forca D'Acero, dalla quale lo si raggiunge attraversando la corte di proprietà su cui insiste un edificio rurale di altra ditta, e la strada vicinale Fornace dalla quale lo si raggiunge attraversando il lotto di terreno di proprietà - p.lla 676 foglio 18.

Attualmente si presenta come un'edificazione ad unica elevazione fatta in blocchi di cemento. Sul lastrico di copertura accessibile da una scaletta esterna vi è una tettoia con manto di copertura in tegole laterizie. La struttura principale della tettoia è in mattoni, ma appare sostenuta in parte da una struttura precaria di puntoni in legno.

Durante il sopralluogo il detto bene è apparso utilizzato come stenditoio dai proprietari del fabbricato confinante.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Terreno accessibile sia dalla strada provinciale Forca D'acero, attraversando la corte di proprietà di **** Omissis **** che dalla strada vicinale Fornace.

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Terreno coltivato ad uliveto



TITOLARITÀ

BENE N° 23 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 VIA FORCA D'ACERO

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

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

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

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

BENE N° 24 - RUDERE UBICATO A GALLINARO (FR) - S.P. VIA FORCA D'ACERO, PIANO 1

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

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

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

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

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

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

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

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 3/20)
- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/20)

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 3/20)
- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/20)



CONFINI

BENE N° 23 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 VIA FORCA D'ACERO

Il terreno è una corte di un fabbricato che confina a Nord con la p.lla 609, a Est con la strada provinciale Forca D'Acero, a Sud con la p.lla 102, a Ovest con la p.lla 609 parte, la p.lla 676, p.lla 675 e la p.lla 102.

BENE N° 24 - RUDERE UBICATO A GALLINARO (FR) - S.P. VIA FORCA D'ACERO, PIANO 1

Il presente rudere è ricompreso nella p.lla 486, e confina a Nord con la p.lla 609 e a Ovest con le p.lle 609 parte e p.lla 676 parte.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Il terreno confina a Nord con la p.lla 609, a Est con la p.lla 486 e p.lla 674, a Sud con la p.lla 675, a Ovest con la strada vicinale della Fornace

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Il terreno confina a Nord con la strada vicinale delle Fornace, a Est con la p.lla 77, a Sud con le p.lle 71- 539 e 540.

CONSISTENZA

BENE N° 23 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 VIA FORCA D'ACERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	470,00 mq	470,00 mq	1,00	470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,00 mq		

BENE N° 24 - RUDERE UBICATO A GALLINARO (FR) - S.P. VIA FORCA D'ACERO, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di fabbricato rurale collabente	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		



BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2000,00 mq	2000,00 mq	1,00	2000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

DATI CATASTALI**BENE N° 23 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 VIA FORCA D'ACERO**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	486				Area rurale		04 70 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. L'area si presenta come la corte di un fabbricato **** Omissis **** di altra ditta proprietaria e sulla quale insiste anche porzione di fabbricato rurale in stato di abbandono, p.lla 674, di proprietà della ditta eseguita.

BENE N° 24 - RUDERE UBICATO A GALLINARO (FR) - S.P. VIA FORCA D'ACERO, PIANO 1

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	674	2			PORZ RUR FP		00 00 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Catasto terreni

La p.lla 674 del fg.18 sub 1 è stato soppresso.

La p.lla 674 del fg.18 sub 2 di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** risulta accatastato come bene dirupo.

Catasto fabbricati

La p.lla 674 sub 1 del fg.18 di proprietà di **** Omissis **** è accatastato al catasto fabbricati come C2.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	676		AA		Oliveto	3	02 00 mq	0,88 €	0,46 €		
18	676		AB		Seminativo arborato	3	00 30 mq	0,08 €	0,05 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	70		AA		Oliveto	3	20 00 mq	8,78 €	4,65 €	
18	70		AB		Seminativo arborato	4	30 87 mq	3,19 €	3,03 €	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente .Su detto bene insiste enfiteutesi.

PRECISAZIONI

BENE N° 24 - RUDERE UBICATO A GALLINARO (FR) - S.P. VIA FORCA D'ACERO, PIANO 1

Il detto bene è stato acquistato tramite vendita fallimentare del Tribunale di Cassino n° 54/87 Gen.867 Rep. 1675. Al punto b) dell'atto di aggiudicazione è descritto detto bene:

" Porzione di fabbricato rurale ad uso fienile, composto di un vano a 1 piano di mq 40, con diritti sulla corte in Gallinaro, via Fornace a confine con **** Omissis **** sui lati e strada Provinciale F.18.mapp.674 sub il fienile 486 la corte."

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 23 - CORTE O RESEDE UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA STATALE 509 VIA FORCA D'ACERO BENE N° 24 - RUDERE UBICATO A GALLINARO (FR) - S.P. VIA FORCA D'ACERO, PIANO 1

I sopra specificati beni ricadono:

- in zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- in area sottoposta a vincolo paesaggistico secondo il PTPR:
 - Paesaggio degli insediamenti urbani ai sensi dell'art. 28 delle NTA;
 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA;

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Il bene ricade:

- in zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico secondo il PTPR:
 - Parte in Paesaggio degli insediamenti urbani ai sensi dell'art. 28 delle NTA;
 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA;

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - STRADA VICINALE FORNACE

Il bene ricade:

- in zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 24 - RUDERE UBICATO A GALLINARO (FR) - S.P. VIA FORCA D'ACERO, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si ritiene appropriata la formazione di lotti di vendita dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, in considerazione dei seguenti criteri: localizzazione geografica, distanza, omogeneità e complementarità.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Gallinaro (FR) - Via Rio Molle
PORZIONE FABBRICATO USO UFFICIO. Porzione di fabbricato di tipo isolato, a duplice elevazione costruito con una struttura in cemento armato e tetto a falde con manto di copertura in tegole laterizie. Presenta uno sviluppo rettangolare e nonostante appaia alla vista come unico, è suddiviso in due parti non comunicanti, di proprietà di due distinte ditte. Il piano terra, a destinazione di ufficio/studio privato (cat. A10), è sede della società **** Omissis ****. Si accede alla porzione di fabbricato in oggetto, da Via Rio Molle tramite un piazzale con pavimentazione in breccia non perimetrato da alcuna recinzione. Il bene è composto da sei vani, due bagni, ripostiglio (con possibilità di accesso al sottotetto non abitabile tramite scaletta a pioli), portico e balcone. Dal vano catastalmente indicato come sala di attesa, tramite una porta si accede alla scala interna in metallo che conduce al piano sottostante, seminterrato su di un unico lato, con destinazione di deposito/garage. Il suddetto piano si presenta non rifinito. Una parte risulta chiuso con serrande in metallo, un'altra parte risulta aperto su due lati senza chiusure. Lateralmente ad esso è presente una tettoia, affiancata al fabbricato, con copertura in lamiera e struttura leggera in metallo. Da detto livello si ha accesso diretto ai terreni pertinenziali pavimentati in breccia, delimitati da una recinzione e con accesso carrabile da via S.Ianni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 106, Sub. 6, Categoria A10, Graffato 467
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.404,80
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gallinaro (FR) - via Colle Fornelle
TETTOIA E DEPOSITO. Struttura in metallo con piccolo deposito chiuso insistente sul terreno pertinenziale coperto in breccia con funzione legata alla attività artigianale connessa alle lavorazioni che si svolgono in sito. La tettoia si presenta con tetto in lamiera a falde inclinate con altezza al colmo di circa 4 m; il locale tecnico/deposito chiuso con tetto ad unica falda inclinata con altezza media di 2,70 poggiate su area pavimentata in cemento e caditoia di scolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 467, Graffato fg.2 p.lla 106 al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 467, Categoria A10, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.625,00



- Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle
Corte di pertinenza dell'attività imprenditoriale con accesso da via S.Ianni- catastralmente strada comunale Cannelle a confine con il comune di San Donato val di Comino. Raggiungibile da via Rio Molle tramite scala al piano degli uffici - p.lla 106 sub 6. Si presenta come piazzale brecciato inteso come accessorio diretto utilizzato per le attività, come area deposito, manovra e parcheggio su cui insistono pertinenze.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 466, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.486,40
- Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle
Area in regime di comproprietà, tramite il quale si ha accesso carrabile su via S.Ianni- catastralmente indicata come strada comunale Cannelle. Parte di detta area è occupata da area a verde.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 414, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 106,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Gallinaro (FR) - Via Rio Molle	336,26 mq	480,00 €/mq	€ 161.404,80	100,00%	€ 161.404,80
Bene N° 2 - Deposito Gallinaro (FR) - via Colle Fornelle	12,50 mq	130,00 €/mq	€ 1.625,00	100,00%	€ 1.625,00
Bene N° 3 - Corte o resede Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle	685,80 mq	8,00 €/mq	€ 5.486,40	100,00%	€ 5.486,40
Bene N° 4 - Corte o resede Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle	26,60 mq	8,00 €/mq	€ 212,80	50,00%	€ 106,40
				Valore di stima:	€ 168.622,60

Valore di stima: € 168.622,60

Valore finale di stima: € 168.622,60



LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Gallinaro (FR) - via ex S.P. Forca D'Acero n.5043
VILLA Fabbricato residenziale del tipo a villa, inserita in grande giardino recintato con pertinenze annesse. Ubicato nel Comune di Gallinaro, con la possibilità di accedere da un doppio ingresso carrabile, da Via Rio Molle e dalla Strada Provinciale 104 - Ex Forca D'Acero. L'immobile ha una copertura a piani sfalsati con falde inclinate e manto di copertura in tegole laterizie. Prospetti e parapetti dei balconi tinteggiati e la pavimentazione dei terrazzi rifiniti in cotto. Si sviluppa su quadrupla elevazione, composto dai seguenti livelli: piano SEMINTERRATO articolato in: portico, rimessa e cantina, da altro accesso: cucina rustica, ripostiglio, bagno, camera e scala interna. piano TERRA a destinazione residenziale, accessibile sia tramite rampe di scale esterne al fabbricato che da scala interna dal piano S-1., articolato in: terrazzo, ripostiglio, deposito, locale tecnico, tre camere, tre bagni, cucina, soggiorno e grande disimpegno; piano PRIMO a destinazione residenziale, accessibile tramite rampe di scale esterne al fabbricato, articolato in: portico, terrazzo, grande disimpegno, ripostiglio, una camera, bagno, cucina, soggiorno disimpegno e rimessa; piano SOTTOTETTO a destinazione residenziale accessibile tramite rampe di scale interna. Così articolato: disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazzo. L'immobile catastalmente è suddiviso in due sub, i quali corrispondono a due duplex con ingressi autonomi posti su prospetti diversi del fabbricato. Ogni duplex ha una scala indipendente. Al momento del sopralluogo tutti i piani sono connessi tra loro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 346, Sub. 1, Categoria A2 - Fig. 2, Part. 346, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 340.197,00
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle_ catastalmente Strada Comunale Campolungo
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su di esso insiste: - manufatto box auto in muratura non rifinito realizzato con blocchetti di cemento, tetto a doppia falda. - (parte) di piscina interrata delle dimensioni di circa 10m x 4.5m
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 418, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.239,79
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle / via ex S.P. Forca D'Acero
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 118, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 672,00
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su detta particella insiste il viale carrabile di accesso alla villa da strada provinciale 104(ex via Forca D'Acero).
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 126, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 1.493,10
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
Minuscola strisciolina di terreno nell'adiacenza prossima del giardino di pertinenza della villa e non direttamente collegato ad esso.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 292, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 2,97



- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 296, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 32,90
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su di esso insiste viale con un accesso carrabile dalla strada provinciale 104 ex via Forca D'Acero.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 126, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 829,50
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada provinciale 104 -ex Forca d'Acero
Terreno pianeggiante senza recinzioni, adiacente a zona sportiva comunale con campo da calcio e piccola area di parcheggio, ubicato in prossimità della villa e del suo giardino pertinenziale.
La strada provinciale 104 costeggia quasi per metà il terreno, attraversandola si ha accesso al giardino della villa tramite l'ingresso carrabile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 15, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.976,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villa Gallinaro (FR) - via ex S.P. Forca D'Acero n.5043	618,54 mq	550,00 €/mq	€ 340.197,00	100,00%	€ 340.197,00
Bene N° 6 - Terreno Gallinaro (FR) - via Rio Molle_ catastalmente Strada Comunale Campolungo	192,93 mq	7,00 €/mq	€ 2.239,79	100,00%	€ 2.239,79
Bene N° 7 - Terreno Gallinaro (FR) - via Rio Molle / via ex S.P. Forca D'Acero	96,00 mq	7,00 €/mq	€ 672,00	100,00%	€ 672,00
Bene N° 8 - Terreno Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero	213,30 mq	7,00 €/mq	€ 1.493,10	100,00%	€ 1.493,10
Bene N° 9 - Terreno Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero	2,70 mq	1,10 €/mq	€ 2,97	100,00%	€ 2,97
Bene N° 10 - Terreno Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero	4,70 mq	7,00 €/mq	€ 32,90	100,00%	€ 32,90
Bene N° 31 - Terreno Gallinaro (FR) - Strada provinciale 104 -ex Forca d'Acero	2762,00 mq	3,25 €/mq	€ 8.976,50	100,00%	€ 8.976,50
Bene N° 32 - Terreno Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero	118,50 mq	7,00 €/mq	€ 829,50	100,00%	€ 829,50
Valore di stima:					€ 354.443,76

Valore di stima: € 354.443,76



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	23.700,00	€

Valore finale di stima: € 330.743,76

Al valore del lotto dovrà essere detratto:

1. Il costo per la definizione dell'istanza di condono ai sensi della L. 47/85 relativo al Bene N° 5 – Villa, ancora non definito.

Il conto di massima ipotizzato è previsto per le seguenti voci:

- oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oblazione ed interessi legali 20.000 €;
- aggiornamenti catastale 700,00 €;
- oneri e competenze tecniche 3.000,00 €;



LOTTO 3

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
Terreno coltivato ad uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 173, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.619,00
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
Terreno coltivato ad uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 174, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 174, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.715,00
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
Terreno coltivato ad uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 175, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/2)
Valore di stima del bene: € 4.050,00
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone
Terreno agricolo su cui insiste enfiteusi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 158, Categoria T al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 158, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 158, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.050,80
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone- via Cretone
Terreno pianeggiante su via Cretone - strada vicinale Sterpone
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 160, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 160, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.288,70
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Colle Carbone
Terreno seminativo pianeggiante all'incrocio delle due strade vicinali via Serra di Pietrafitta e strada vicinale Colle Carbone. Si trova a circa 500 metri dalla Strada Regionale 509.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 355, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.558,10
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale traversa di Rio Molle
Terreno arborato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 42, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.809,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara	1746,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.619,00	100,00%	€ 2.619,00
Bene N° 12 - Terreno Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara	1810,00 mq	1,50 €/mq	€ 2.715,00	100,00%	€ 2.715,00
Bene N° 13 - Terreno Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara	2700,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.050,00	100,00%	€ 4.050,00
Bene N° 26 - Terreno San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone	3116,00 mq	1,30 €/mq	€ 4.050,80	100,00%	€ 4.050,80
Bene N° 27 - Terreno San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone- via Cretone	3299,00 mq	1,30 €/mq	€ 4.288,70	100,00%	€ 4.288,70
Bene N° 28 - Terreno Gallinaro (FR) - Strada vicinale Colle Carbone	6871,00 mq	1,10 €/mq	€ 7.558,10	100,00%	€ 7.558,10
Bene N° 30 - Terreno Gallinaro (FR) - Strada vicinale traversa di Rio Molle	1645,00 mq	1,10 €/mq	€ 1.809,50	100,00%	€ 1.809,50
Valore di stima:					€ 27.091,10

Valore di stima: € 27.091,10

Valore finale di stima: € 27.091,10

Il valore unitario applicato è stato attribuito in base alla caratteristica e/o alla tipologia di coltura presente sul terreno.



LOTTO 4

- **Bene N° 14** - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - strada statale 509 _ via Fosso di Lupo
Villetta in corso di costruzione. Villetta panoramica, con destinazione residenziale e terreni di proprietà circostanti non recintati. Ubicata nel Comune di Gallinaro e raggiungibile dalla strada statale 509 tramite strada battuta. L'immobile realizzato con struttura in muratura, si sviluppa su due piani (PT e P1) ed un annesso ad unica elevazione realizzata in aderenza al prospetto Sud-catastale. Si presenta in corso di ultimazione con area circostante a terreno vegetale. Esternamente appare rifinito, con tetto a falde e manto di copertura in tegole laterizie; prospetti del fabbricato tinteggiati ma senza infissi. Internamente è completo della sola parte strutturale con le tamponature di forati allo stato rustico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 738, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 112.201,60
Il valore unitario medio calcolato per gli immobili residenziali di tipo a ville e villini in questa zona è di 470 €/mq.

Il fabbricato non è stato completato, risulta eseguito solamente:

- fondazioni
- strutture murarie
- tetto con manto di copertura in tegole laterizie
- intonaco esterno.

Pertanto il costo complessivo della parte realizzata, trattandosi di grezzo per tutti i piani dell'edificio è da considerarsi pari al 60% del costo dell'immobile finito.

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509
Terreno pertinenziale, adiacente alla corte della villa in corso di costruzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 628, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 14, Part. 628, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 628, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato
Valore di stima del bene: € 12.810,00
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509
Terreno pertinenziale adiacente alla corte della villa in corso di costruzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 629, Qualità Vigneto
Valore di stima del bene: € 6.370,00
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada Statale 509
Terreno pertinenziale, corrispondente all'area retrostante la villa in corso di costruzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 772, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 2.292,50
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
terreno accatastato come vigneto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 507, Qualità Bosco ceduo
Valore di stima del bene: € 1.410,00
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
terreno accatastato come vigneto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 243, Qualità Bosco ceduo
Valore di stima del bene: € 108,00
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
terreno accatastato come vigneto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 244, Qualità Vigneto
Valore di stima del bene: € 468,00



- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
terreno accatastato come vigneto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 245, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 2.272,80
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
Terreno accatastato come bosco ceduo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 352, Qualità Vigneto
Valore di stima del bene: € 888,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Villetta Gallinaro (FR) - strada statale 509 _ via Fosso di Lupo	400,72 mq	280,00 €/mq	€ 112.201,60	100,00%	€ 112.201,60
Bene N° 15 - Terreno Gallinaro (FR) - strada statale 509	3660,00 mq	3,50 €/mq	€ 12.810,00	100,00%	€ 12.810,00
Bene N° 16 - Terreno Gallinaro (FR) - strada statale 509	1820,00 mq	3,50 €/mq	€ 6.370,00	100,00%	€ 6.370,00
Bene N° 17 - Terreno Gallinaro (FR) - Strada Statale 509	655,00 mq	3,50 €/mq	€ 2.292,50	100,00%	€ 2.292,50
Bene N° 18 - Terreno Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	1175,00 mq	1,20 €/mq	€ 1.410,00	100,00%	€ 1.410,00
Bene N° 19 - Terreno Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	90,00 mq	1,20 €/mq	€ 108,00	100,00%	€ 108,00
Bene N° 20 - Terreno Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	390,00 mq	1,20 €/mq	€ 468,00	100,00%	€ 468,00
Bene N° 21 - Terreno Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	1894,00 mq	1,20 €/mq	€ 2.272,80	100,00%	€ 2.272,80
Bene N° 22 - Terreno Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace	740,00 mq	1,20 €/mq	€ 888,00	100,00%	€ 888,00
Valore di stima:					€ 138.820,90

Valore di stima: € 138.820,90

Valore finale di stima: € 138.820,90



LOTTO 5

- **Bene N° 23** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509 Via Forca D'Acero
 La presente area è una corte sul quale insiste un fabbricato p.lla 673 di altra ditta proprietaria e un piccolo bene collabente di cui **** Omissis **** e **** Omissis **** sono proprietarie.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 486, Qualità Area rurale
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.175,00
- **Bene N° 24** - Rudere ubicato a Gallinaro (FR) - S.P. via Forca D'Acero, piano 1
 Porzione di annesso rurale. Porzione di fabbricato rurale ad uso fienile, in stato precario con diritti sulla corte. Si trova nel Comune di Gallinaro tra la strada provinciale Forca D'Acero, dalla quale lo si raggiunge attraversando la corte di proprietà, fg 18 p.lla 486, su cui insiste un edificio rurale di altra ditta, e la strada vicinale Fornace dalla quale lo si raggiunge attraversando il lotto di terreno di proprietà - foglio 18 p.lla 676. Attualmente si presenta come un edificazione ad unica elevazione fatta in blocchi di cemento. Sul lastrico di copertura accessibile da una scaletta esterna vi è una tettoia con manto di copertura in tegole laterizie. La struttura principale della tettoia è in mattoni, ma appare sostenuta in parte da una struttura precaria di puntoni in legno. Durante il sopralluogo il detto bene è utilizzato come stenditoio dai proprietari del fabbricato confinante.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Qualità PORZ RUR FP
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.000,00
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale Fornace
 Terreno accessibile sia dalla strada provinciale Forca D'acero, attraversando la corte di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** che dalla strada vicinale Fornace.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 676, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 18, Part. 676, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato
 Valore di stima del bene: € 260,00
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Fornace
 Terreno coltivato ad uliveto
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 70, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 18, Part. 70, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (4/20)
 Valore di stima del bene: € 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Corte o resede Gallinaro (FR) - strada statale 509 Via Forca D'Acero	470,00 mq	2,50 €/mq	€ 1.175,00	100,00%	€ 1.175,00
Bene N° 24 - Rudere Gallinaro (FR) - S.P. via Forca D'Acero, piano 1	40,00 mq	100,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Bene N° 25 - Terreno Gallinaro (FR) - strada vicinale Fornace	200,00 mq	1,30 €/mq	€ 260,00	100,00%	€ 260,00
Bene N° 29 - Terreno Gallinaro (FR) - Strada vicinale Fornace	2000,00 mq	1,50 €/mq	€ 3.000,00	20,00%	€ 600,00
Valore di stima:					€ 6.035,00

Valore di stima: € 6.035,00

Valore finale di stima: € 6.035,00



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

Pontecorvo, li 04/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzetti Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 mappa e lotti
- ✓ Altri allegati - 2 fogli catastali
- ✓ Altri allegati - 2 CDU
- ✓ Altri allegati - 3 elaborato planimetrico lotto 1 , lotto 2, lotto 4
- ✓ Altri allegati - 4 legittimità lotto1
- ✓ Altri allegati - 4 legittimità lotto2
- ✓ Altri allegati - 4 legittimità lotto 4
- ✓ Altri allegati - 5 Foto lotto 1
- ✓ Altri allegati - 5 Foto lotto 2
- ✓ Altri allegati - 5 Foto lotto 3
- ✓ Altri allegati - 5 Foto lotto 4
- ✓ Altri allegati - 5 Foto lotto 5



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Gallinaro (FR) - Via Rio Molle
PORZIONE FABBRICATO USO UFFICIO. Porzione di fabbricato di tipo isolato, a duplice elevazione costruito con una struttura in cemento armato e tetto a falde con manto di copertura in tegole laterizie. Presenta uno sviluppo rettangolare e nonostante appaia alla vista come unico, è suddiviso in due parti non comunicanti, di proprietà di due distinte ditte. Il piano terra, a destinazione di ufficio/studio privato (cat. A10), è sede della società **** Omissis **** Si accede alla porzione di fabbricato in oggetto, da Via Rio Molle tramite un piazzale con pavimentazione in breccia non perimetrato da alcuna recinzione. Il bene è composto da sei vani, due bagni, ripostiglio (con possibilità di accesso al sottotetto non abitabile tramite scaletta a pioli), portico e balcone. Dal vano catastalmente indicato come sala di attesa, tramite una porta si accede alla scala interna in metallo che conduce al piano sottostante, seminterrato su di un unico lato, con destinazione di deposito/garage. Il suddetto piano si presenta non rifinito. Una parte risulta chiuso con serrande in metallo, un'altra parte risulta aperto su due lati senza chiusure. Lateralmente ad esso è presente una tettoia, affiancata al fabbricato, con copertura in lamiera e struttura leggera in metallo. Da detto livello si ha accesso diretto ai terreni pertinenziali pavimentati in breccia, delimitati da una recinzione e con accesso carrabile da via S.Ianni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 106, Sub. 6, Categoria A10, Graffato 467 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gallinaro (FR) - via Colle Fornelle
TETTOIA E DEPOSITO. Struttura in metallo con piccolo deposito chiuso insistente sul terreno pertinenziale coperto in breccia con funzione legata alla attività artigianale connessa alle lavorazioni che si svolgono in sito. La tettoia si presenta con tetto in lamiera a falde inclinate con altezza al colmo di circa 4 m; il locale tecnico/deposito chiuso con tetto ad unica falda inclinata con altezza media di 2,70 poggiate su area pavimentata in cemento e caditoia di scolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 467, Graffato fg.2 p.la 106 al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 467, Categoria A10, Graffato si. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle
Corte di pertinenza dell'attività imprenditoriale con accesso da via S.Ianni- catastalmente strada comunale Cannelle a confine con il comune di San Donato val di Comino. Raggiungibile da via Rio Molle tramite scala al piano degli uffici - p.la 106 sub 6. Si presenta come piazzale brecciato inteso quale accessorio diretto utilizzato per le attività, area deposito, manovra e parcheggio su cui insistono pertinenze. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 466, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona E_ agricola di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle
Area in regime di comproprietà, tramite il quale si ha accesso carrabile su via S.Ianni- catastalmente indicata come strada comunale Cannelle. Parte di detta area è occupata da area a verde. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 414, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona E_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 168.622,60



LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Gallinaro (FR) - via ex S.P. Forca D'Acero n.5043
VILLA Fabbricato residenziale del tipo a villa, inserita in grande giardino recintato con pertinenze annesse. Ubicato nel Comune di Gallinaro, con la possibilità di accedere da un doppio ingresso carrabile, da Via Rio Molle e dalla Strada Provinciale 104 - Ex Forca D'Acero. L'immobile ha una copertura a piani sfalsati con falde inclinate e manto di copertura in tegole laterizie. Prospetti e parapetti dei balconi tinteggiati e la pavimentazione dei terrazzi rifiniti in cotto. Si sviluppa su quadrupla elevazione, composto dai seguenti livelli: piano SEMINTERRATO articolato in: portico, rimessa e cantina, da altro accesso: cucina rustica, ripostiglio, bagno, camera e scala interna. piano TERRA a destinazione residenziale, accessibile sia tramite rampe di scale esterne al fabbricato che da scala interna dal piano S-1., articolato in: terrazzo, ripostiglio, deposito, locale tecnico, tre camere, tre bagni, cucina, soggiorno e grande disimpegno; piano PRIMO a destinazione residenziale, accessibile tramite rampe di scale esterne al fabbricato, articolato in: portico, terrazzo, grande disimpegno, ripostiglio, una camera, bagno, cucina, soggiorno disimpegno e rimessa; piano SOTTOTETTO a destinazione residenziale accessibile tramite rampe di scale interna. Così articolato: disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazzo. L'immobile catastalmente è suddiviso in due sub, i quali corrispondono a due duplex con ingressi autonomi posti su prospetti diversi del fabbricato. Ogni duplex ha una scala indipendente. Al momento del sopralluogo tutti i piani sono connessi tra loro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 346, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 346, Sub. 2, CategoriaA2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea CR_Fasce semirurali ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle_ catastalmente Strada Comunale Campolungo
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su di esso insiste: - manufatto box auto in muratura non rifinito realizzato con blocchetti di cemento, tetto a doppia falda. - (parte) di piscina interrata delle dimensioni di circa 10m x 4.5m
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 418, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea CR_Fasce semirurali ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via Rio Molle / via ex S.P. Forca D'Acero
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 118, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea CR_Fasce semirurali ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su detta particella insiste il viale carrabile di accesso alla villa da strada provinciale 104(ex via Forca D'Acero). Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 126, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
Minuscola strisciolina di terreno nell'adiacenza prossima del giardino di pertinenza della villa e non direttamente collegato ad esso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 292, Qualità Seminativo



Destinazione urbanistica: ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 296, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero
GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su di esso insiste viale con un accesso carrabile dalla strada provinciale 104 ex via Forca D'Acero. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 126, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada provinciale 104 -ex Forca d'Acero
Terreno pianeggiante senza recinzioni, adiacente a zona sportiva comunale con campo da calcio e piccola area di parcheggio, ubicato in prossimità della villa e del suo giardino pertinenziale.
La strada provinciale 104 costeggia quasi per metà il terreno, attraversandola si ha accesso al giardino della villa tramite l'ingresso carrabile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 15, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ricade nel PRG vigente in zona omogenea zona CR_Fasce semirurali ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 330.743,76



LOTTO 3

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
Terreno coltivato ad uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 173, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
Terreno coltivato ad uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 174, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 2, Part. 174, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara
Terreno coltivato ad uliveto. Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 175, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/2)
Destinazione urbanistica: Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone
Terreno agricolo su cui insiste enfiteusi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 158, Categoria T al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 158, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 19, Part. 158, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)
Destinazione urbanistica: Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA e rientrano nell'ambito di applicazione del Titolo II delle NTA e misure di salvaguardia del Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 12.12.2006.
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone- via Cretone
Terreno pianeggiante su via Cretone - strada vicinale Sterpone
Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 160, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fig. 19, Part. 160, Porz. AB, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)
Destinazione urbanistica: Ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA e rientrano nell'ambito di applicazione del Titolo II delle NTA e misure di salvaguardia del Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 12.12.2006.
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Colle Carbone
Terreno seminativo pianeggiante all'incrocio delle due strade vicinali via Serra di Pietrafitta e strada vicinale Colle Carbone. Si trova a circa 500 metri dalla Strada Regionale 509. Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 355, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923.
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale traversa di Rio Molle
Terreno arborato. Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 42, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona E_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;

Prezzo base d'asta: € 27.091,10



LOTTO 4

- **Bene N° 14** - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - strada statale 509 _ via Fosso di Lupo
Villetta in corso di costruzione. Villetta panoramica, con destinazione residenziale e terreni di proprietà circostanti non recintati. Ubicata nel Comune di Gallinaro e raggiungibile dalla strada statale 509 tramite strada battuta. L'immobile realizzato con struttura in muratura, si sviluppa su due piani (PT e P1) ed un annesso ad unica elevazione realizzata in aderenza al prospetto Sud-catastale. Si presenta in corso di ultimazione con area circostante a terreno vegetale. Esternamente appare rifinito, con tetto a falde e manto di copertura in tegole laterizie; prospetti del fabbricato tinteggiati ma senza infissi. Internamente è completo della sola parte strutturale con le tamponature di forati allo stato rustico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 738, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Ricade: - nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923; - per la maggior parte della sua estensione in 'area sottoposta a vincolo paesaggistico Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA del PTPR;
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509
Terreno pertinenziale, adiacente alla corte della villa in corso di costruzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 628, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 14, Part. 628, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 628, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato
Destinazione urbanistica: zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923; per la maggior parte della sua estensione in area sottoposta a vincolo paesaggistico Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA del PTPR;
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509
Terreno pertinenziale adiacente alla corte della villa in corso di costruzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 629, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea E1_AGRICOLA ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923 e ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA del PTPR;
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada Statale 509
Terreno pertinenziale, corrispondente all'area retrostante la villa in corso di costruzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 772, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923; in parte ricade area sottoposta a vincolo paesaggistico Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA del PTPR;
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
terreno accatastato come vigneto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 507, Qualità Bosco ceduo
Destinazione urbanistica: zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
terreno accatastato come vigneto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 243, Qualità Bosco ceduo
Destinazione urbanistica: zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;



- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace terreno accatastato come vigneto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 244, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace terreno accatastato come vigneto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 245, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace
Terreno accatastato come bosco ceduo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 352, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;

Prezzo base d'asta: € 138.820,90



LOTTO 5

- **Bene N° 23** - Corte o resede ubicato a Gallinaro (FR) - strada statale 509 Via Forca D'Acero
La presente area è una corte sul quale insiste un fabbricato p.lla 673 di altra ditta proprietaria e un piccolo bene collabente di cui **** Omissis **** e **** Omissis **** sono proprietarie.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 486, Qualità Area rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ricade in Zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade area sottoposta a vincolo paesaggistico secondo il PTPR: - Paesaggio degli insediamenti urbani ai sensi dell'art. 28 delle NTA; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA;
- **Bene N° 24** - Rudere ubicato a Gallinaro (FR) - S.P. via Forca D'Acero, piano 1
Porzione di annesso rurale. Porzione di fabbricato rurale ad uso fienile, in stato precario con diritti sulla corte. Si trova nel Comune di Gallinaro tra la strada provinciale Forca D'Acero, dalla quale lo si raggiunge attraversando la corte di proprietà, fg 18 p.la 486, su cui insiste un edificio rurale di altra ditta, e la strada vicinale Fornace dalla quale lo si raggiunge attraversando il lotto di terreno di proprietà - foglio 18 p.la 676. Attualmente si presenta come un edificazione ad unica elevazione fatta in blocchi di cemento. Sul lastrico di copertura accessibile da una scaletta esterna vi è una tettoia con manto di copertura in tegole laterizie. La struttura principale della tettoia è in mattoni, ma appare sostenuta in parte da una struttura precaria di puntoni in legno. Durante il sopralluogo il detto bene è utilizzato come stenditoio dai proprietari del fabbricato confinante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Qualità PORZ RUR FP
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ricade in Zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade area sottoposta a vincolo paesaggistico secondo il PTPR: - Paesaggio degli insediamenti urbani ai sensi dell'art. 28 delle NTA; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA;
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - strada vicinale Fornace
Terreno accessibile sia dalla strada provinciale Forca D'acero, attraversando la corte di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** che dalla strada vicinale Fornace.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 676, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 18, Part. 676, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: Ricade zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico secondo il PTPR: - Parte in Paesaggio degli insediamenti urbani ai sensi dell'art. 28 delle NTA; - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Rio Gallinaro c060_1032) ai sensi dell'art.36 delle NTA
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Strada vicinale Fornace
Terreno coltivato ad uliveto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 70, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 18, Part. 70, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (4/20)
Il bene ricade in zona E1_AGRICOLA di Prg ed è assoggettato a vincolo idrogeologico ai sensi del D.L. 3267/1923. Ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico zona di Protezione delle aree boscate ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PTPR;

Prezzo base d'asta: € 6.035,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2016 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.622,60

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Via Rio Molle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 106, Sub. 6, Categoria A10, Graffato 467	Superficie	336,26 mq
Stato conservativo:	LOCALI DESTINATI AD UFFICIO: OTTIMO STATO CONSERVATIVO LOCALI DESTINATO A GARAGE DEPOSITO: BUONO STATO CONSERVATIVO		
Descrizione:	<p>PORZIONE FABBRICATO USO UFFICIO. Porzione di fabbricato di tipo isolato, a duplice elevazione costruito con una struttura in cemento armato e tetto a falde con manto di copertura in tegole laterizie. Presenta uno sviluppo rettangolare e nonostante appaia alla vista come unico, è suddiviso in due parti non comunicanti, di proprietà di due distinte ditte. Il piano terra, a destinazione di ufficio/studio privato (cat. A10), è sede della **** Omissis ****. Si accede alla porzione di fabbricato in oggetto, da Via Rio Molle tramite un piazzale con pavimentazione in breccia non perimetrato da alcuna recinzione. Il bene è composto da sei vani, due bagni, ripostiglio (con possibilità di accesso al sottotetto non abitabile tramite scaletta a pioli), portico e balcone. Dal vano catastalmente indicato come sala di attesa, tramite una porta si accede alla scala interna in metallo che conduce al piano sottostante, seminterrato su di un unico lato, con destinazione di deposito/garage. Il suddetto piano si presenta non rifinito. Una parte risulta chiuso con serrande in metallo, un'altra parte risulta aperto su due lati senza chiusure. Lateralmente ad esso è presente una tettoia, affiancata al fabbricato, con copertura in lamiera e struttura leggera in metallo. Da detto livello si ha accesso diretto ai terreni pertinenziali pavimentati in breccia, delimitati da una recinzione e con accesso carrabile da via S.Ianni.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla **** Omissis ****, all'interno del quale vi era la sede della società.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via Colle Fornelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 467, Graffato fg.2 p.la 106 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 467, Categoria A10, Graffato si	Superficie	12,50 mq
Descrizione:	<p>TETTOIA E DEPOSITO. Struttura in metallo con piccolo deposito chiuso insistente sul terreno pertinenziale coperto in breccia con funzione legata alla attività artigianale connessa alle lavorazioni che si svolgono in sito. La tettoia si presenta con tetto in lamiera a falde inclinate con altezza al colmo di circa 4 m; Il locale tecnico/deposito chiuso con tetto ad unica falda inclinata con altezza media di 2,70 poggiate su area pavimentata in cemento e caditoia di scolo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 466, Qualità Oliveto	Superficie	685,80 mq
Descrizione:	<p>Corte di pertinenza dell'attività imprenditoriale con accesso da via S.Ianni- catastalmente strada comunale Cannelle a confine con il comune di San Donato val di Comino. Raggiungibile da via Rio Molle tramite scala al piano degli uffici - p.la 106 sub 6. Si presenta come piazzale brecciato inteso come accessorio diretto utilizzato per le attività, come area deposito, manovra e parcheggio su cui insistono pertinenze.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Corte o resede			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via S. Ianni /strada comunale Cannelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 414, Qualità Seminativo arborato	Superficie	26,60 mq
Descrizione:	<p>Area in regime di comproprietà, tramite il quale si ha accesso carrabile su via S.Ianni- catastalmente indicata come strada comunale Cannelle. Parte di detta area è occupata da area a verde.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 330.743,76

Bene N° 5 - Villa			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via ex S.P. Forca D'Acero n.5043		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 346, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 346, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	618,54 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è buono e non si sono riscontrate visivamente lesioni o segni che indichino deficit statici.		
Descrizione:	VILLA Fabbricato residenziale del tipo a villa, inserita in grande giardino recintato con pertinenze annesse. Ubicato nel Comune di Gallinaro, con la possibilità di accedere da un doppio ingresso carrabile, da Via Rio Molle e dalla Strada Provinciale 104 - Ex Forca D'Acero. L'immobile ha una copertura a piani sfalsati con falde inclinate e manto di copertura in tegole laterizie. Prospetti e parapetti dei balconi tinteggiati e la pavimentazione dei terrazzi rifiniti in cotto. Si sviluppa su quadrupla elevazione, composto dai seguenti livelli: piano SEMINTERRATO articolato in: portico, rimessa e cantina, da altro accesso: cucina rustica, ripostiglio, bagno, camera e scala interna. piano TERRA a destinazione residenziale, accessibile sia tramite rampe di scale esterne al fabbricato che da scala interna dal piano S-1., articolato in: terrazzo, ripostiglio, deposito, locale tecnico, tre camere, tre bagni, cucina, soggiorno e grande disimpegno; piano PRIMO a destinazione residenziale, accessibile tramite rampe di scale esterne al fabbricato, articolato in: portico, terrazzo, grande disimpegno, ripostiglio, una camera, bagno, cucina, soggiorno disimpegno e rimessa; piano SOTTOTETTO a destinazione residenziale accessibile tramite rampe di scale interna. Così articolato: disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazzo. L'immobile catastalmente è suddiviso in due sub, i quali corrispondono a due duplex con ingressi autonomi posti su prospetti diversi del fabbricato. Ogni duplex ha una scala indipendente. Al momento del sopralluogo tutti i piani sono connessi tra loro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e **** Omissis **** con il loro nucleo familiare.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via Rio Molle_ catastalmente Strada Comunale Campolungo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 418, Qualità Seminativo arborato	Superficie	192,93 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo dei manufatti insistenti sul terreno		
Descrizione:	GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su di esso insiste: - manufatto box auto in muratura non rifinito realizzato con blocchetti di cemento,tetto a doppia falda. - (parte) di piscina interrata delle dimensioni di circa 10m x 4.5m		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via Rio Molle / via ex S.P. Forca D'Acero		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 118, Qualità Seminativo arborato	Superficie	96,00 mq
Descrizione:	GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 126, Qualità Seminativo arborato	Superficie	213,30 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa. Su detta particella insiste il viale carrabile di accesso alla villa da strada provinciale 104(ex via Forca D'Acero).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 292, Qualità Seminativo	Superficie	2,70 mq
Descrizione:	Minuscola strisciolina di terreno nell'adiacenza prossima del giardino di pertinenza della villa e non direttamente collegato ad esso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 296, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4,70 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del giardino recintato di pertinenza alla villa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 32 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - via S.P. 104 - ex via Forca D'Acero		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 126, Qualità Seminativo arborato	Superficie	118,50 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	GIARDINO PERTINENZIALE Questo terreno fa parte del grande giardino recintato di pertinenza alla villa. Su di esso insiste viale con un accesso carrabile dalla strada provinciale 104 ex via Forca D'Acero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 31 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Strada provinciale 104 -ex Forca d'Acero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 15, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2762,00 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	Terreno pianeggiante senza recinzioni, adiacente a zona sportiva comunale con campo da calcio e piccola area di parcheggio, ubicato in prossimità della villa e del suo giardino pertinenziale. La strada provinciale 104 costeggia quasi per metà il terreno, attraversandola si ha accesso al giardino della villa tramite l'ingresso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.091,10

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 173, Qualità Oliveto	Superficie	1746,00 mq
Descrizione:	Terreno coltivato ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 174, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 174, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1810,00 mq
Descrizione:	Terreno coltivato ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Strada vicinale Asinara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 175, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2700,00 mq
Descrizione:	Terreno coltivato ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 26 - Terreno			
Ubicazione:	San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 158, Categoria T Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 158, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 158, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	3116,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo su cui insiste enfiteutesi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 27 - Terreno			
Ubicazione:	San Donato Val di Comino (FR) - strada vicinale Sterpone- via Cretone		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 160, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 19, Part. 160, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	3299,00 mq
Descrizione:	Terreno pianeggiante su via Cretone - strada vicinale Sterpone		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 28 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Strada vicinale Colle Carbone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 355,	Superficie	6871,00 mq



	Qualità Seminativo		
Descrizione:	Terreno seminativo pianeggiante all'incrocio delle due strade vicinali via Serra di Pietrafitta e strada vicinale Colle Carbone. Si trova a circa 500 metri dalla Strada Regionale 509.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 30 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Strada vicinale traversa di Rio Molle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 42, Qualità Seminativo	Superficie	1645,00 mq
Descrizione:	Terreno arborato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.820,90

Bene N° 14 - Villetta			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada statale 509 _ via Fosso di Lupo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 738, Categoria A2	Superficie	400,72 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato internamente risulta in corso di ultimazione, completo della sola parte strutturale con le tamponature di forati allo stato rustico. Tuttavia è in un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Villetta in corso di costruzione. Villetta panoramica, con destinazione residenziale e terreni di proprietà circostanti non recintati. Ubicata nel Comune di Gallinaro e raggiungibile dalla strada statale 509 tramite strada battuta. L'immobile realizzato con struttura in muratura, si sviluppa su due piani (PT e P1) ed un annesso ad unica elevazione realizzata in aderenza al prospetto Sud-catastale. Si presenta in corso di ultimazione con area circostante a terreno vegetale. Esternamente appare rifinito, con tetto a falde e manto di copertura in tegole laterizie; prospetti del fabbricato tinteggiati ma senza infissi. Internamente è completo della sola parte strutturale con le tamponature di forati allo stato rustico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada statale 509		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 628, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 14, Part. 628, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 14, Part. 628, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato	Superficie	3660,00 mq
Descrizione:	Terreno pertinenziale, adiacente alla corte della villa in corso di costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada statale 509		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 629, Qualità Vigneto	Superficie	1820,00 mq
Descrizione:	Terreno pertinenziale adiacente alla corte della villa in corso di costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Strada Statale 509		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 772, Qualità Seminativo	Superficie	655,00 mq
Descrizione:	Terreno pertinenziale, corrispondente all'area retrostante la villa in corso di costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 507, Qualità Bosco ceduo	Superficie	1175,00 mq
Descrizione:	terreno accatastato come vigneto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	90,00 mq



	Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 243, Qualità Bosco ceduo		
Descrizione:	terreno accatastato come vigneto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 244, Qualità Vigneto	Superficie	390,00 mq
Descrizione:	terreno accatastato come vigneto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 245, Qualità Seminativo	Superficie	1894,00 mq
Descrizione:	terreno accatastato come vigneto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 22 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada vicinale della Fornace		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 352, Qualità Vigneto	Superficie	740,00 mq
Descrizione:	Terreno accatastato come bosco ceduo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.035,00

Bene N° 23 - Corte o resede			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada statale 509 Via Forca D'Acero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 486, Qualità Area rurale	Superficie	470,00 mq
Descrizione:	La presente area è una corte sul quale insiste un fabbricato p.lla 673 di altra ditta proprietaria e un piccolo bene collabente di cui **** Omissis **** e **** Omissis **** sono proprietarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 24 - Rudere			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - S.P. via Forca D'Acero, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 674, Sub. 2, Qualità PORZ RUR FP	Superficie	40,00 mq
Descrizione:	Porzione di annesso rurale. Porzione di fabbricato rurale ad uso fienile, in stato precario con diritti sulla corte. Si trova nel Comune di Gallinaro tra la strada provinciale Forca D'Acero, dalla quale lo si raggiunge attraversando la corte di proprietà, fg 18 p.la 486, su cui insiste un edificio rurale di altra ditta, e la strada vicinale Fornace dalla quale lo si raggiunge attraversando il lotto di terreno di proprietà - foglio 18 p.la 676. Attualmente si presenta come un edificazione ad unica elevazione fatta in blocchi di cemento. Sul lastrico di copertura accessibile da una scaletta esterna vi è una tettoia con manto di copertura in tegole laterizie. La struttura principale della tettoia è in mattoni, ma appare sostenuta in parte da una struttura precaria di puntoni in legno. Durante il sopralluogo il detto bene è utilizzato come stenditoio dai proprietari del fabbricato confinante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 25 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - strada vicinale Fornace		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 676, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 18, Part. 676, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	Superficie	200,00 mq
Descrizione:	Terreno accessibile sia dalla strada provinciale Forca D'acero, attraversando la corte di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** che dalla strada vicinale Fornace.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 29 - Terreno			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Strada vicinale Fornace		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	4/20
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 70, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 18, Part. 70, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2000,00 mq
Descrizione:	Terreno coltivato ad uliveto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

