

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2.....	8
Lotto 1 .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	11
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	12
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	13
Patti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	13
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	14

<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	15
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	18
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	22
Regolarità edilizia.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	26
Lotto 2 .....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	27
Titolarità.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	27
Confini .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	28
Consistenza .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	29

Cronistoria Dati Catastali .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	30
Dati Catastali.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	31
Precisazioni.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	32
Patti .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	32
Stato conservativo.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	33
Parti Comuni.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	34
Stato di occupazione .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	35
Provenienze Ventennali.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	37
Normativa urbanistica .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	41
Regolarità edilizia.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	45

<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	46
Stima / Formazione lotti.....	46
<b>Lotto 1</b> .....	46
<b>Lotto 2</b> .....	49
Riserve e particolarità da segnalare.....	51
Riepilogo bando d'asta .....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2020 del R.G.E. ....	65
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.335,00</b> .....	65
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.492,25</b> .....	66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	68
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2.....	68
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T .....	68
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	68
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 .....	68

## INCARICO

---

All'udienza del 16/11/2020, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2 (Coord. Geografiche: 41°30'20.2"N 13°31'25.6"E)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T (Coord. Geografiche: 41°30'20.2"N 13°31'25.6"E)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°30'20.2"N 13°31'25.2"E)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°30'20.2"N 13°31'25.2"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma.

L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada, sia da Nord che da Sud, ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane.

L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale a prima del 1940.

Dal punto di vista planimetrico, il piano terra si compone di una cucina, due bagni, e quattro vani. Al piano primo sottostrada si trovano: ingresso, bagno, quattro vani, un ripostiglio.

Al piano secondo sottostrada si trovano una cucina, un locale deposito accessibile dalla particella 146, che rappresenta corte del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno catastalmente identificato come area urbana, della superficie di circa 200 mq, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al terreno si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma.

L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane.

L'area in cui ricade l'unità immobiliare è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un terreno identificato come area urbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma.

L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia, essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane.

L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale agli inizi del secolo. L'accesso avviene da piano terra, direttamente dal Via Forno Vecchio.

Dal punto di vista planimetrico, al piano terra si trovano: l'ingresso, un vano, e la scala in pietra che

conduce al piano primo. Al piano primo si trovano: cucina, soggiorno, ed un terrazzo.  
Al piano secondo si trovano: un bagno, un soggiorno, una camera da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma.

L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia, essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane.

L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale agli inizi del secolo. L'accesso avviene da piano terra, direttamente dal Via Forno Vecchio.

Dal punto di vista planimetrico, al piano terra si trovano: l'ingresso, un vano, e la scala in pietra che conduce al piano primo. Al piano primo si trovano: cucina, soggiorno, ed un terrazzo.

Al piano secondo si trovano: un bagno, un soggiorno, una camera da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T-S1-S2**

---

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

Si riscontra la completezza della documentazione ex art. 567

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T**

---

Si riscontra la completezza della documentazione ex art. 567

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T-S1-S2**

---

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)

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T**

---

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 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 13 particella 146  
Foglio 13 particella 152  
Via del forno Vecchio

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 13 particella 146  
Foglio 13 particella 152  
Via del forno Vecchio

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	72,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	0,00 m	S1
Abitazione	36,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	0,00 m	S2
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>327,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>327,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Area Urbana	203,00 mq	203,00 mq	1,00	203,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>203,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>203,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>07/12/2013</b> al <b>08/08/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 153, Sub. 11 Categoria A4 Cl.7, Cons. 15 vani Superficie catastale 325 mq Rendita € 596,51 Piano T-S1-S2 Graffato 154 sub. 9
Dal <b>08/08/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 153, Sub. 11 Categoria A4 Cl.7, Cons. 15 vani Superficie catastale 325 mq Rendita € 596,51 Piano T-S1-S2 Graffato 154 sub. 9
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>02/03/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 153, Sub. 11 Categoria A4 Cl.7, Cons. 15 vani Superficie catastale 325 mq Rendita € 596,51 Piano T-S1-S2 Graffato 154 sub. 9

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale e sugli atti di provenienza, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>23/01/1996</b> al <b>05/05/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 146 Categoria F1, Cons. 203 mq Rendita € 0,00 Piano T

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale e sugli atti di provenienza, è stato riscontrato che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	153	11		A4		15 vani	325 mq	596,51 €	T-S1-S2	Part. 154 sub.9	

### *Corrispondenza catastale*

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020 congiuntamente con il custode delegato Avv.Gioia Calabrò, è stata riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti.

Le particelle di cui all'unità immobiliare attuale derivano da:

VARIAZIONE del 17/12/2013 protocollo n. FR0234540 in atti dal 17/12/2013 Registrazione: FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 56733.1/2013) con cui sono stati variati gli originari subalterni:

- foglio 13 particella 153 subalterno 7
- foglio 13 particella 154 subalterno 3
- foglio 13 particella 153 subalterno 10

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale e gli atti di provenienza si riscontra che: nell'atto di assegnazione ai soci a rogito del Notaio Gallucci rep. 4772 racc. 1141 viene trasferito al debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene identificato al foglio MU particella 153 sub.3.

Dalle risultanze catastali lo stesso bene risulta identificato al foglio MU particella 154 sub. 3.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	146			F1		203 mq			T	

### **Corrispondenza catastale**

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020 congiuntamente con il custode delegato Avv.Gioia Calabrò, è stata riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto oggetto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

### **PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

A seguito di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 14/12/2020, è stato verificato che il compendio oggetto di pignoramento è occupato saltuariamente dal debitore esegutato, come casa vacanze e non risulta pertanto essere sua abitazione principale.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

A seguito di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 14/12/2020, è stato verificato che il compendio oggetto di pignoramento è occupato saltuariamente dal debitore esecutato, come casa vacanze e non risulta pertanto essere sua abitazione principale.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020, congiuntamente al custode delegato Avv. Gioia Calabrò, è stato constatato che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente, pur essendo una costruzione edificata in epoca molto datata.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020, è stato constatato che, il terreno si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

L'immobile non condivide con altre unità immobiliari porzioni o spazi comuni.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

L'immobile non condivide parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Falvaterra, è stato riscontrato che sull'immobile non ci sono gravami di tipo, servitù, livello, usi civici e vari.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Falvaterra, è stato riscontrato che sull'immobile non ci sono gravami di tipo, servitù, livello, usi civici e vari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

L'intero fabbricato oggetto di perizia di stima, è stato realizzato ad inizio del secolo, presumibilmente prima del 1942. La sua struttura portante è in muratura di tipo a sacco.

Il compendio si articola su tre livelli collegati da una serie di scale interne. Le altezze utili interne variano a seconda del piano di riferimento.

I solai sono stati realizzati presumibilmente in parte con travi in legno, in parte con struttura in acciaio e laterizio.

I tramezzi interni sono in laterizio. La copertura del fabbricato, è a falde inclinate con finitura in coppi di laterizio.

La pavimentazione interna all'appartamento è varia: in parte grès di vari colori e dimensioni, in parte in cotto, in parte in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di grès, in parte anch'esse intonacate e tinteggiate a tempera.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con sistema oscurante a persiane.

Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia.

L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia e radiatori in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

Trattasi di terreno ad uso giardino su più livelli in buone condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 14/12/2020, è stato verificato che il compendio oggetto di pignoramento è occupato saltuariamente dal debitore esecutato, come casa vacanze e non risulta pertanto essere sua abitazione principale.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 14/12/2020, è stato verificato che il compendio oggetto di pignoramento è annesso all'abitazione occupata saltuariamente

dal debitore esecutato, come casa vacanze.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1999	**** Omissis ****	Assegnazione di beni a soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Gallucci	25/06/1999	4772	1141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/07/1999	12071	9418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viterbo	14/07/1999	4261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale e gli atti di provenienza si riscontra quanto a seguire:

con atto di assegnazione ai soci del 25/06/1999 a rogito del Notaio Gallucci rep. 4772 racc. 1141, viene trasferito al debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota pari a 1/2 della piena proprietà del bene identificato al foglio MU particella 153 sub.3.

Dalle risultanze catastali lo stesso bene risulta identificato al foglio MU particella 154 sub. 3.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1999	**** Omissis ****	Assegnazione di beni a soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Claudio Gallucci	25/06/1999	4772	1141
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	24/07/1999	12071	9418
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Viterbo	14/07/1999	4261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Frosinone il 25/01/2011  
 Reg. gen. 1578 - Reg. part. 173  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 230,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 506.223,71  
 Rogante: Tribunale di Roma  
 Data: 18/12/2009  
 N° repertorio: 25772

#### **Trascrizioni**

- **ATTOESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 11/09/2020

Reg. gen. 11654 - Reg. part. 8937

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBIcata A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Frosinone il 25/01/2011

Reg. gen. 1578 - Reg. part. 173

Quota: 1/2

Importo: € 230,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 506.223,71

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 18/12/2009

N° repertorio: 25772

**Trascrizioni**

- **ATTOESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 11/09/2020

Reg. gen. 11654 - Reg. part. 8937

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T-S1-S2**

---

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Falvaterra è il "Programma di Fabbricazione", adottato con delibera consiliare n. 20 del 29/06/1974 e approvato dalla giunta regionale con delibera n. 6600 del 23/12/1974.

Inoltre vige il Piano di ricostruzione adottato con delibera consiliare n. 21 del 29/06/1974 approvata

dalla Giunta Regionale del Lazio.

Sul fabbricato grava vincolo di natura paesaggistica regolato dall'art 43 del PTPR, adottato con DGR 556 del 25.7.2007  
modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007.

Art. 43: (insediamenti urbani storici e territori contermini)

1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato

origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle

tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio

edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001.

3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni

urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83.

L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4.

4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri.

5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini

interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali

inferiori al 20%;

e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano.

L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture,

nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore

sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come

elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura

degli edifici quanto segue:

a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando

quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi,

tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico

di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti.

b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia

dei materiali sia dei colori che si vogliono usare.

c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in proprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico,

nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente

seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.

d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto

obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed

estetico tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente

l'uso di colori vinilici.

e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rosari delle tonalità delle terrecotte.

Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di

fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette.

Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi

cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei

o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre,

conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil".

f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate.

g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica.

10. Per i manufatti di interesse storico monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono

consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria

e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla

valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni.

Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi".

b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili,

le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi

dalla muratura.

c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche,

effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese

ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;

b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture,

specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati;

c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed edificabile per una profondità di metri 150.

13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano

perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP;

b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;

c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce

di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento

di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T**

---

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Falvaterra è il "Programma di Fabbricazione", adottato con delibera consiliare n. 20 del 29/06/1974 e approvato dalla giunta regionale con delibera n. 6600 del 23/12/1974.

Inoltre vige il Piano di ricostruzione adottato con delibera consiliare n. 21 del 29/06/1974 approvata dalla Giunta Regionale del Lazio.

Sul fabbricato grava vincolo di natura paesaggistica regolato dall'art 43 del PTPR, adottato con DGR 556 del 25.7.2007 modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007.

Art. 43: (insediamenti urbani storici e territori contermini)

1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato

origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle

tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio

edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001.

3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni

urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83.

L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui

al successivo comma 4.

4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato

nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri.

5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini

interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali

inferiori al 20%;

e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano.

L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture,

nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore

sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come

elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura

degli edifici quanto segue:

a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando

quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi,

tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico

di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti.

b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia

dei materiali sia dei colori che si vogliono usare.

c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in proprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico,

nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente

seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.

d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto

obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed

estetico tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente

l'uso di colori vinilici.

e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai ros-si delle tonalità delle terrecotte.

Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di

fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette.

Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi

cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei

o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre,

conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil".

f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate.

g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico -storica.

10. Per i manufatti di interesse storico monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono

consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria

e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla

valorizza-zione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni.

Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi".

b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili,

le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi

dalla muratura.

c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche,

effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla

marsigliese

ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;

b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture,

specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati;

c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 150.

13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano

perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP;

b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;

c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce

di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento

di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8, PIANO T-S1-S2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'UTC del Comune di Falvaterra, è emerso quanto a seguire:

Gli edifici di cui alle particelle Foglio 13 part. 126 sub - 3 - 6 e foglio 13 part. 153 sub. 11 graffato con part. 154 sub. 9, sono ubicati nel centro storico e trattasi di opere ante 1942 e che all'ufficio tecnico

non risultano titoli edilizi di alcun tipo.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 14/12/2020 è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, non essendo disponibile alcun elaborato progettuale allegato ad eventuali titoli edilizi.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'UTC del Comune di Falvaterra, è emerso quanto a seguire:

La particella al Foglio 13 part. 146 è ubicata nel centro storico e che all'ufficio tecnico non risultano titoli edilizi di alcun tipo.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 14/12/2020 è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T-S1-S2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto di tipo condominiale e pertanto non si riscontrano oneri in capo alla proprietà o vincoli.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto di tipo condominiale e pertanto non si riscontrano oneri in capo alla proprietà o vincoli.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

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

Si riscontra la completezza della documentazione ex art. 567

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Si riscontra la completezza della documentazione ex art. 567

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

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)

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

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

## CONFINI

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 13 particella 123  
 Foglio 13 particella 1199  
 Srada (Via del forno Vecchio)

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 13 particella 123  
 Foglio 13 particella 1199  
 Srada (Via del forno Vecchio)

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	2,10 m	T
Abitazione	32,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,45 mq	57,68 mq	1,00	57,68 mq	2,60 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/06/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 126, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Piano 1-2
Dal 12/06/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 126, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 25/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 126, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 55,78 Piano 1-2
Dal 25/06/1999 al 21/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 126, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 55,78 Piano 1-2
Dal 21/05/2007 al 05/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 126, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 55,78 Piano 1-2

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale e sugli atti di provenienza, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/06/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 126, Sub. 6 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Piano 1-2
Dal 12/06/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 126, Sub. 6 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 25/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 126, Sub. 6 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 55,78 Piano 1-2
Dal 25/06/1999 al 21/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 126, Sub. 6 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 55,78 Piano 1-2
Dal 21/05/2007 al 05/05/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 126, Sub. 6 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 55,78 Piano 1-2

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione catastale e sugli atti di provenienza, è stato riscontrato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	126	3		A5	1	2 vani		55,78 €	1-2	

### **Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo effettuato in data 14/12/2020 congiuntamente con il custode delegato Avv.Gioia Calabrò, non è stato possibile verificare la conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti in quanto quest'ultima risulta assente nei registri catastali.

In data 10/03/2021 è stato necessario effettuare un secondo accesso presso l'unità immobiliare al fine di procedere con il rilievo metrico dell'intera abitazione per redigere la corrispondente planimetria.

Si precisa inoltre che la porzione di immobile costituisce un'unica unità immobiliare con la porzione distinta al foglio 13 mappale 126 sub. 6.

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Area servizi catastali e cartografici dell'ufficio provinciale di Frosinone, è stato possibile individuare l'unità immobiliare di cui alla presente, attraverso l'analisi di un modello 5 relativo al suo accertamento e classamento, eseguito dall'ufficio tecnico erariale di Roma, recante data 30/12/1942, relativo appunto all'unità immobiliare distinta al sub. 3. Dal documento è stato possibile individuare la porzione di immobile e la sua consistenza, ovvero a piano terra e primo, due vani utili con locale accessorio cantina.

Tuttavia è bene precisare che il suddetto subalterno costituisce un'unica unità immobiliare con il subalterno 6 dello stesso foglio e particella.

Si stimano i costi per la regolarizzazione catastale con fusione delle due unità immobiliari e deposito della planimetria, in circa 2.000 euro totali.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	13	126	6		A5	1	2 vani		55,78 €	1-2	

### **Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo effettuato in data 14/12/2020 congiuntamente con il custode delegato Avv.Gioia Calabrò, non è stato possibile verificare la conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti in quanto quest'ultima risulta assente nei registri catastali.

In data 10/03/2021 è stato necessario effettuare un secondo accesso presso l'unità immobiliare al fine di procedere con il rilievo metrico dell'intera unità per redigere la corrispondente planimetria.

Si precisa inoltre che la porzione di immobile costituisce un'unica unità immobiliare con la porzione distinta al foglio 13 mappale 126 sub. 3.

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Area servizi catastali e cartografici dell'ufficio provinciale di Frosinone, è stato possibile individuare l'unità immobiliare di cui alla presente, attraverso l'analisi di un modello 5 relativo al suo accertamento e classamento eseguito dall'ufficio tecnico erariale di Roma recante data 30/12/1942, relativo appunto all'unità immobiliare distinta al sub. 6. Dal documento è stato possibile individuare la porzione di immobile e la sua consistenza, ovvero a piano secondo, due vani utili.

E' bene precisare che il suddetto subalterno costituisce unica unità immobiliare con il subalterno 3 dello stesso foglio e particella.

Si stimano i costi per la regolarizzazione catastale con fusione delle due unità immobiliari e deposito della planimetria mancante, in circa 2.000 euro totali.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

A seguito di un primo accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 14/12/2020, è stato verificato che il compendio oggetto di pignoramento è occupato saltuariamente dal debitore esecutato, come casa vacanze e non risulta pertanto essere sua abitazione principale.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

A seguito di un primo accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 14/12/2020, è stato verificato che il compendio oggetto di pignoramento è occupato saltuariamente dal debitore esecutato, come casa vacanze e non risulta pertanto essere sua abitazione principale.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020, è stato constatato che, pur essendo un immobile di vecchia data, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente. Si rileva tuttavia l'ammaloramento di una porzione di intonaco al piano secondo, presumibilmente dovuta ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla falda di copertura.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020, è stato constatato che, pur essendo un immobile di vecchia data, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente. Si rileva tuttavia l'ammaloramento di una porzione di intonaco al piano secondo, presumibilmente dovuta ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla falda di copertura.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

L'immobile si configura come unità immobiliare indipendente e non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

L'immobile si configura come unità immobiliare indipendente e non condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Falvaterra, è stato riscontrato che sull'immobile non ci sono gravami di tipo, servitù, livello, usi civici e vari.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Falvaterra, è stato riscontrato che sull'immobile non ci sono gravami di tipo, servitù, livello, usi civici e vari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Si presume che l'intero fabbricato oggetto di perizia di stima, sia stato realizzato ad inizio del secolo, forse prima del 1942. La sua struttura portante è in muratura con pietra calcarea, di tipo a sacco.

Il compendio si articola su tre livelli collegati da una serie di scale interne. Le altezze utili interne variano a seconda del piano. L'altezza del utile interna del vano a piano terra è pari a 2,40 mt, al piano primo si riscontra un'altezza pari a 2,70 mt mentre al piano secondo le altezze sono diverse a causa delle falde del tetto a vista e variano da un'altezza minima di 1,40 mt ed una massima di di 2,65 mt. I solai sono stati realizzati presumibilmente in parte con travi in legno, in parte con struttura in acciaio e laterizio. I tramezzi interni sono in laterizio. La copertura del fabbricato, è a falde inclinate con struttura lignea e finitura in coppi di laterizio. Esternamente l'intero fabbricato è privo di intonaco e tinteggiatura, con la struttura in pietra a vista.

La pavimentazione interna all'appartamento è varia: in parte grès di vari colori e dimensioni, in parte in cotto. La pavimentazione del terrazzo al piano primo è in cotto per esterni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di grès, in parte anch'esse intonacate e tinteggiate a tempera.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio a taglio termico, privi di sistema oscurante esterno.

Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia.

L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia presente alloggiata in una nicchia sul lastrico del piano primo, e radiatori in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Si presume che l'intero fabbricato oggetto di perizia di stima, sia stato realizzato ad inizio del secolo, forse prima del 1942. La sua struttura portante è in muratura con pietra calcarea, di tipo a sacco.

Il compendio si articola su tre livelli collegati da una serie di scale interne. Le altezze utili interne variano a seconda del piano. L'altezza del utile interna del vano a piano terra è pari a 2,40 mt, al piano primo si riscontra un'altezza pari a 2,70 mt mentre al piano secondo le altezze sono diverse a causa delle falde del tetto a vista e variano da un'altezza minima di 1,40 mt ed una massima di di 2,65 mt. I solai sono stati realizzati presumibilmente in parte con travi in legno, in parte con struttura in acciaio e laterizio. I tramezzi interni sono in laterizio. La copertura del fabbricato, è a falde inclinate con struttura lignea e finitura in coppi di laterizio. Esternamente l'intero fabbricato è privo di intonaco e tinteggiatura, con la struttura in pietra a vista.

La pavimentazione interna all'appartamento è varia: in parte grès di vari colori e dimensioni, in parte in cotto. La pavimentazione del terrazzo al piano primo è in cotto per esterni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di grès, in parte anch'esse intonacate e tinteggiate a tempera.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio a taglio termico, privi di sistema oscurante esterno.

Gli impianti elettrici e idrici sono realizzati sottotraccia.

L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia e radiatori in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

La caldaia è presente ed è ubicata sul terrazzo al piano primo.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 14/12/2020, è stato verificato che il compendio oggetto di pignoramento è occupato saltuariamente dal debitore esecutato, come casa vacanze e non risulta pertanto essere sua abitazione principale.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento, effettuato in data 14/12/2020, è stato verificato che il compendio oggetto di pignoramento è occupato saltuariamente dal debitore esecutato, come casa vacanze e non risulta pertanto essere sua abitazione principale.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1999	**** Omissis ****	Assegnazione di beni a soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Gallucci	25/06/1999	4772	1141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	24/07/1999	12071	9418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viterbo	14/07/1999	4261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1999	**** Omissis ****	<b>Assegnazione di beni a soci</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudio Gallucci	25/06/1999	4772	1141
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	24/07/1999	12071	9418
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Viterbo	14/07/1999	4261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 25/01/2011  
Reg. gen. 1578 - Reg. part. 173  
Quota: 1/2  
Importo: € 230,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 506.223,71  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 18/12/2009  
N° repertorio: 25772

### **Trascrizioni**

- **ATTOESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 11/09/2020  
Reg. gen. 11654 - Reg. part. 8937  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Frosinone il 25/01/2011  
Reg. gen. 1578 - Reg. part. 173  
Quota: 1/2  
Importo: € 230,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 506.223,71  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 18/12/2009  
N° repertorio: 25772

### **Trascrizioni**

- **ATTOESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 11/09/2020  
Reg. gen. 11654 - Reg. part. 8937  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Falvaterra è il "Programma di Fabbricazione", adottato con delibera consiliare n. 20 del 29/06/1974 e approvato dalla giunta regionale con delibera n. 6600 del 23/12/1974.

Inoltre vige il Piano di ricostruzione adottato con delibera consiliare n. 21 del 29/06/1974 approvata dalla Giunta Regionale del Lazio.

Sul fabbricato grava vincolo di natura paesaggistica regolato dall'art 43 del PTPR, adottato con DGR 556 del 25.7.2007 modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007.

Art. 43: (insediamenti urbani storici e territori contermini)

1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.
2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001.
3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4.
4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri.
5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.
6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;
  - e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;
  - e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne

televisive e paraboliche per le singole utenze;  
e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;  
f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano.

L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture,

nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore

sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come

elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura

degli edifici quanto segue:

a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando

quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi,

tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico

di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti.

b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia

dei materiali sia dei colori che si vogliono usare.

c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in comproprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico,

nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente

seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.

d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti in quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto

obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed

estetico tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente

l'uso di colori vinilici.

e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rosati delle tonalità delle terrecotte.

Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di

fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette.

Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi

cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei

o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre,

conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil".

f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate.

g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica.

10. Per i manufatti di interesse storico monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono

consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria

e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla

valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni.

Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi".

b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili,

le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi

dalla muratura.

c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche,

effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese

ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;

b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture,

specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati;

c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed edificabile per una profondità di metri 150.

13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano

perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP;

b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;

c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce

di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento

di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Falvaterra è il "Programma di Fabbricazione", adottato con delibera consiliare n. 20 del 29/06/1974 e approvato dalla giunta regionale con delibera n. 6600 del 23/12/1974.

Inoltre vige il Piano di ricostruzione adottato con delibera consiliare n. 21 del 29/06/1974 approvata dalla Giunta Regionale del Lazio.

Sul fabbricato grava vincolo di natura paesaggistica regolato dall'art 43 del PTPR, adottato con DGR 556 del 25.7.2007 modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007.

Art. 43: (insediamenti urbani storici e territori contermini)

1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato

origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle

tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio

edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001.

3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni

urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo

l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83.

L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4.

4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri.

5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini

interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;

e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano.

L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture,

nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore

sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come

elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura

degli edifici quanto segue:

a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando

quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi,

tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico

rappporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico

di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare

l'equilibrio dei valori architettonici presenti.

b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia

dei materiali sia dei colori che si vogliono usare.

c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in comproprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico,

nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente

seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.

d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto

obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed

estetico tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente

l'uso di colori vinilici.

e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rosati delle tonalità delle terrecotte.

Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi

la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di

fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette.

Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie

di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi

cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in

generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei

o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre,

conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil".

f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate.

g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica.

10. Per i manufatti di interesse storico monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono

consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria

e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla

valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni.

Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi".

b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili,

le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali

diversi

dalla muratura.

c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche,

effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese

ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;

b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture,

specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati;

c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed edificabile per una profondità di metri 150.

13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:

a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano

perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP;

b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;

c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce

di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento

di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1,  
PIANO T-1-2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'UTC del Comune di Falvaterra, è emerso quanto a seguire:

Gli edifici di cui alle particelle Foglio 13 part. 126 sub - 3 - 6 e foglio 13 part. 126 sub. 11, sono ubicati nel centro storico e trattasi di opere ante 1942 e che all'ufficio tecnico non risultano titoli edilizi di alcun tipo.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 14/12/2020 e 10/03/2021, non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria allegata al progetto autorizzativo in quanto trattasi di immobile di vecchia costruzione e privo sia di titolo edilizio con allegato elaborato progettuale, sia di planimetria catastale.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1,  
PIANO T-1-2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'UTC del Comune di Falvaterra, è emerso quanto a seguire:

Gli edifici di cui alle particelle Foglio 13 part. 126 sub - 3 - 6 e foglio 13 part. 126 sub. 11, sono ubicati nel centro storico e, trattandosi di opere ante 1942, all'ufficio tecnico del comune non risultano titoli edilizi di alcun tipo, come da attestazione dello stesso ufficio allegata alla presente relazione.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 14/12/2020 e 10/03/2021, non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria allegata al progetto autorizzativo in quanto trattasi di immobile di vecchia costruzione e privo sia di titolo edilizio con allegato elaborato progettuale, sia di planimetria catastale.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1,  
PIANO T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto di tipo condominiale e pertanto non si riscontrano oneri in capo alla proprietà o vincoli.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1, PIANO T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto di tipo condominiale e pertanto non si riscontrano oneri in capo alla proprietà o vincoli.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada, sia da Nord che da Sud, ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale a prima del 1940. Dal punto di vista planimetrico, il piano terra si compone di una cucina, due bagni, e quattro vani. Al piano primo sottostrada si trovano: ingresso, bagno, quattro vani, un ripostiglio. Al piano secondo sottostrada si trovano una cucina, un locale deposito accessibile dalla particella 146, che rappresenta corte del fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 153, Sub. 11, Categoria A4, Graffato Part. 154

sub. 9

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 106.275,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio unitario di mercato riscontrato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Falvaterra (FR) per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Il valore medio unitario così stimato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale del bene, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

La stima del valore medio unitario, viene condotta attraverso un confronto tra i valori medi di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al II° semestre dell'anno 2020, fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, ed i valori di mercato riscontrati a seguito di un'approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare locale. Al termine di questa analisi, è stato stimato un valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, pari a 650,00 euro/mq.

Il dato stimato ricade nell'intervallo dei valori di mercato compresi tra il minimo di 500,00 euro/mq ed il massimo di 700,00 euro/mq, relativamente al Comune di Falvaterra (FR), Codice zona B2 Centrale, per abitazioni civili, in un normale stato conservativo, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2020.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno catastalmente identificato come area urbana, della superficie di circa 200 mq, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al terreno si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'unità immobiliare è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un terreno identificato come area urbana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 146, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.060,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio unitario di mercato riscontrato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Falvaterra (FR) per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Il valore medio unitario così stimato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale del bene, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

La stima del valore medio unitario, viene condotta attraverso un confronto tra i valori medi di

mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al II° semestre dell'anno 2020, fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, ed i valori di mercato riscontrati a seguito di un'approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare locale. Al termine di questa analisi, è stato stimato un valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, pari a 40,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2	327,00 mq	650,00 €/mq	€ 212.550,00	50,00%	€ 106.275,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T	203,00 mq	40,00 €/mq	€ 8.120,00	50,00%	€ 4.060,00
Valore di stima:					€ 110.335,00

Valore di stima: € 110.335,00

**Valore finale di stima: € 110.335,00**

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio unitario di mercato riscontrato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Falvaterra (FR) per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Il valore medio unitario così stimato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale del bene, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

La stima del valore medio unitario, viene condotta attraverso un confronto tra i valori medi di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al II° semestre dell'anno 2020, fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, ed i valori di mercato riscontrati a seguito di un'approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare locale.

Al termine di questa analisi, è stato stimato un valore medio unitario di mercato per l'appartamento oggetto di pignoramento, pari a 650,00 euro/mq e per l'area urbana un valore pari a 40,00 euro/mq.

Il dato stimato ricade nell'intervallo dei valori di mercato compresi tra il minimo di 500,00 euro/mq ed il massimo di 700,00 euro/mq, relativamente al Comune di Falvaterra (FR), Codice zona B2 Centrale, per abitazioni civili, in un normale stato conservativo, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2020.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia, essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale agli inizi del secolo. L'accesso avviene da piano terra, direttamente dal Via Forno Vecchio. Dal punto di vista planimetrico, al piano terra si trovano: l'ingresso, un vano, e la scala in pietra che conduce al piano primo. Al piano primo si trovano: cucina, soggiorno, ed un terrazzo. Al piano secondo si trovano: un bagno, un soggiorno, una camera da letto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 126, Sub. 3, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 15.746,25  
Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio unitario di mercato riscontrato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Falvaterra (FR) per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione.  
Il valore medio unitario così stimato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale del bene, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.  
La stima del valore medio unitario, viene condotta attraverso un confronto tra i valori medi di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al II° semestre dell'anno 2020, fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, ed i valori di mercato riscontrati a seguito di un'approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare locale. Al termine di questa analisi, è stato stimato un valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, pari a 650,00 euro/mq.  
Il dato stimato ricade nell'intervallo dei valori di mercato compresi tra il minimo di 500,00 euro/mq ed il massimo di 700,00 euro/mq, relativamente al Comune di Falvaterra (FR), Codice zona B2 Centrale, per abitazioni civili, in un normale stato conservativo, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2020.
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante

circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia, essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale agli inizi del secolo. L'accesso avviene da piano terra, direttamente dal Via Forno Vecchio. Dal punto di vista planimetrico, al piano terra si trovano: l'ingresso, un vano, e la scala in pietra che conduce al piano primo. Al piano primo si trovano: cucina, soggiorno, ed un terrazzo. Al piano secondo si trovano: un bagno, un soggiorno, una camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 126, Sub. 6, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 18.746,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio unitario di mercato riscontrato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Falvaterra (FR) per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Il valore medio unitario così stimato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale del bene, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

La stima del valore medio unitario, viene condotta attraverso un confronto tra i valori medi di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al II° semestre dell'anno 2020, fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, ed i valori di mercato riscontrati a seguito di un'approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare locale. Al termine di questa analisi, è stato stimato un valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, pari a 650,00 euro/mq.

Il dato stimato ricade nell'intervallo dei valori di mercato compresi tra il minimo di 500,00 euro/mq ed il massimo di 700,00 euro/mq, relativamente al Comune di Falvaterra (FR), Codice zona B2 Centrale, per abitazioni civili, in un normale stato conservativo, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2020.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2	48,45 mq	650,00 €/mq	€ 31.492,50	50,00%	€ 15.746,25
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato civile Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2	57,68 mq	650,00 €/mq	€ 37.492,00	50,00%	€ 18.746,00

Valore di stima:	€ 34.492,25
------------------	-------------

Valore di stima: € 34.492,25

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 32.492,25**

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, inteso come il valore medio unitario di mercato riscontrato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Falvaterra (FR) per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'oggetto di valutazione.

Il valore medio unitario così stimato viene quindi moltiplicato per la superficie commerciale del bene, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

La stima del valore medio unitario, viene condotta attraverso un confronto tra i valori medi di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al II° semestre dell'anno 2020, fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, ed i valori di mercato riscontrati a seguito di un'approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare locale. Al termine di questa analisi, è stato stimato un valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, pari a 650,00 euro/mq.

Il dato stimato ricade nell'intervallo dei valori di mercato compresi tra il minimo di 500,00 euro/mq ed il massimo di 700,00 euro/mq, relativamente al Comune di Falvaterra (FR), Codice zona B2 Centrale, per abitazioni civili, in un normale stato conservativo, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al II° semestre dell'anno 2020.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto CTU, è stato verificato che le unità immobiliari catastalmente distinte al foglio 13 mappale 126 sub. 3 e sub. 6, oggetto di pignoramento, costituiscono un'unica unità immobiliare.

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.

Ceccano, li 22/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Quattrini Armando

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti notaio Giuliani (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Gallucci rep. 4772 (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Giuliani rep. 18928 (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica lotto 2 (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento aereo (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 1 (Aggiornamento al 02/12/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 2 (Aggiornamento al 03/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione regolarità edilizia (Aggiornamento al 05/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cartografia di PRG (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo lotto 2 (Aggiornamento al 21/04/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accertamento e classamento del 1942 per sub. 3 e sub. 6 (Aggiornamento al 22/04/2021)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada, sia da Nord che da Sud, ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale a prima del 1940. Dal punto di vista planimetrico, il piano terra si compone di una cucina, due bagni, e quattro vani. Al piano primo sottostrada si trovano: ingresso, bagno, quattro vani, un ripostiglio. Al piano secondo sottostrada si trovano una cucina, un locale deposito accessibile dalla particella 146, che rappresenta corte del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 153, Sub. 11, Categoria A4, Graffato Part. 154 sub. 9  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Falvaterra è il "Programma di Fabbricazione", adottato con delibera consiliare n. 20 del 29/06/1974 e approvato dalla giunta regionale con delibera n. 6600 del 23/12/1974. Inoltre vige il Piano di ricostruzione adottato con delibera consiliare n. 21 del 29/06/1974 approvata dalla Giunta Regionale del Lazio. Sul fabbricato grava vincolo di natura paesaggistica regolato dall'art 43 del PTPR, adottato con DGR 556 del 25.7.2007 modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007. Art. 43: (insediamenti urbani storici e territori contermini) 1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo. 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi ineditati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001. 3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4. 4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla

perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri. 5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica. 7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono. 8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc. 9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue: a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti. b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si vogliono usare. c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in proprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico, nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà. d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente l'uso di colori vinilici. e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai ros-si delle tonalità delle terrecotte. Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette. Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in

laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre, conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil". f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate. g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica.

10. Per i manufatti di interesse storico monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni: a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi". b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura. c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

11. Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni: a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali; b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati; c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9.

12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed edificabile per una profondità di metri 150.

13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP; b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice; c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza.

14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico-sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc.

15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

- Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno catastalmente identificato come area urbana, della superficie di circa 200 mq, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al terreno si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'unità immobiliare è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un terreno identificato come area urbana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 146, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Falvaterra è il "Programma di Fabbricazione", adottato con delibera consiliare n. 20 del 29/06/1974 e approvato dalla giunta regionale con delibera n. 6600 del 23/12/1974. Inoltre vige il Piano di ricostruzione adottato con delibera consiliare n. 21 del 29/06/1974 approvata dalla Giunta Regionale del Lazio. Sul fabbricato grava vincolo di natura paesaggistica regolato dall'art 43 del PTPR, adottato con DGR 556 del 25.7.2007 modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007. Art. 43: (insediamenti urbani storici e territori contermini) 1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo. 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inediti e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001. 3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4. 4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri. 5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica. 7. I

rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:

- a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti.
- b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si vogliono usare.
- c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in proprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico, nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.
- d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti in quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente l'uso di colori vinilici.
- e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai ros-si delle tonalità delle terrecotte. Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette. Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre, conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil".
- f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate.
- g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico -storica.

10. Per i manufatti di interesse storico monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Pertanto

debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi". b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura. c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9. 11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni: a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali; b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati; c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9. 12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 150. 13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP; b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice; c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza. 14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc. 15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

**Prezzo base d'asta: € 110.335,00**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto

consolidato, ad elevata densità edilizia, essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale agli inizi del secolo. L'accesso avviene da piano terra, direttamente dal Via Forno Vecchio. Dal punto di vista planimetrico, al piano terra si trovano: l'ingresso, un vano, e la scala in pietra che conduce al piano primo. Al piano primo si trovano: cucina, soggiorno, ed un terrazzo. Al piano secondo si trovano: un bagno, un soggiorno, una camera da letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 126, Sub. 3, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Falvaterra è il "Programma di Fabbricazione", adottato con delibera consiliare n. 20 del 29/06/1974 e approvato dalla giunta regionale con delibera n. 6600 del 23/12/1974. Inoltre vige il Piano di ricostruzione adottato con delibera consiliare n. 21 del 29/06/1974 approvata dalla Giunta Regionale del Lazio. Sul fabbricato grava vincolo di natura paesaggistica regolato dall'art 43 del PTPR, adottato con DGR 556 del 25.7.2007 modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007. Art. 43: (insediamenti urbani storici e territori contermini) 1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo. 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi ineditati e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001. 3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4. 4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri. 5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica. 7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo

accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono. 8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc. 9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue: a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti. b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si vogliono usare. c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in proprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico, nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà. d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente l'uso di colori vinilici. e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai ros-si delle tonalità delle terrecotte. Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette. Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre, conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil". f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate. g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico -storica. 10. Per i manufatti di interesse storico monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni: a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia

all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi". b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura. c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9. 11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni: a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali; b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati; c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9. 12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 150. 13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP; b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice; c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza. 14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc. 15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2  
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia, essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi

(bar,ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale agli inizi del secolo. L'accesso avviene da piano terra, direttamente dal Via Forno Vecchio. Dal punto di vista planimetrico, al piano terra si trovano: l'ingresso, un vano, e la scala in pietra che conduce al piano primo. Al piano primo si trovano: cucina, soggiorno, ed un terrazzo. Al piano secondo si trovano: un bagno, un soggiorno, una camera da letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 126, Sub. 6, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Falvaterra è il "Programma di Fabbricazione", adottato con delibera consiliare n. 20 del 29/06/1974 e approvato dalla giunta regionale con delibera n. 6600 del 23/12/1974. Inoltre vige il Piano di ricostruzione adottato con delibera consiliare n. 21 del 29/06/1974 approvata dalla Giunta Regionale del Lazio. Sul fabbricato grava vincolo di natura paesaggistica regolato dall'art 43 del PTPR, adottato con DGR 556 del 25.7.2007 modificato e integrato con DGR 1025 del 21.12.2007. Art. 43: (insediamenti urbani storici e territori contermini) 1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo. 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inediti e sono individuati sulle Tavole B e descritte nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001. 3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni urbane illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario e rilevate dal Catasto Gregoriano 1820-40 e dalla cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione interna all'abitato di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documentati atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto di cui al successivo comma 4. 4. I territori contermini sono stati individuati a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma, per una fascia di rispetto di 150 metri. 5. Non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli insediamenti urbani storici i territori contermini interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture. 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica. 7. I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono. 8. Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento umano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è disciplinato dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" specificando i tipi, le forme, e i materiali da usarsi nelle

coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate quali: porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc. 9. La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore sia per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue: a) La coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi; deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti. b) I progetti di nuovi edifici debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si vogliono usare. c) Gli edifici, i manufatti, ed i complessi in proprietà rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico, nella coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, devono obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà. d) In generale è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio, è fatto obbligo di utilizzare colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale; per gli altri tipi di manufatti si consiglia l'uso di quest'ultimo materiale e si consente l'uso di colori vinilici. e) Le superfici di fondo quando sono realizzate ad intonaco liscio debbono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che vanno dal beige travertino, al giallo ed ai ros-si delle tonalità delle terrecotte. Quando le superfici di fondo sono lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Quando le superfici di fondo sono composte in materiali litoidi o laterizi in vista, debbono essere ripulite e protette. Per quanto riguarda i rilievi, essi debbono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Se sono realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino. Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. Vanno, inoltre, conservati e ripristinati i rilievi realizzati in "trompe l'oeil". f) Le finiture accessorie quali portoni, finestre, ringhiere, pluviali, ecc. se non sono in legno, ma in ferro, debbono essere verniciate. g) Per la determinazione dei colori originali si consiglia di effettuare l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico -storica. 10. Per i manufatti di interesse storico monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, sono consentiti esclusivamente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; per tali interventi costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni: a) Gli interventi consentiti debbono tendere "alla conservazione di ogni parte dell'edificio che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni. Pertanto debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi". b) In generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura. c) Il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche, effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al

precedente comma 9. 11 Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori prescrizioni: a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali; b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati in legno e verniciati, le imposte debbono essere "a persiane" o a sportelloni. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di metalli purché verniciati; c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 9. 12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 150. 13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP; b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice; c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza. 14. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico - sanitari, non superiore al 5 per cento e comunque non superiore a 50 mc. 15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'art.134 comma 1 lettera a) del Codice, per i quali valgono le modalità di tutela dei "Paesaggi" e alle parti ricadenti negli insediamenti storici iscritti nella lista del Patrimonio dell'Unesco (Roma - centro storico, Tivoli - Villa d'Este e Villa Adriana, Necropoli etrusche di Tarquinia e Cerveteri) per i quali è prescritta la redazione del Piano generale di gestione per la tutela e la valorizzazione previsto dalla "Convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale" firmata a Parigi il 10 novembre 1972 ratificata con legge 6 aprile 1977 n. 184 e successive modifiche ed integrazioni.

**Prezzo base d'asta: € 32.492,25**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.335,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T-S1-S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 153, Sub. 11, Categoria A4, Graffato Part. 154 sub. 9	<b>Superficie</b>	327,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020, congiuntamente al custode delegato Avv. Gioia Calabrò, è stato constatato che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente, pur essendo una costruzione edificata in epoca molto datata.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada, sia da Nord che da Sud, ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale a prima del 1940. Dal punto di vista planimetrico, il piano terra si compone di una cucina, due bagni, e quattro vani. Al piano primo sottostrada si trovano: ingresso, bagno, quattro vani, un ripostiglio. Al piano secondo sottostrada si trovano una cucina, un locale deposito accessibile dalla particella 146, che rappresenta corte del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 8, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 146, Categoria F1	<b>Superficie</b>	203,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020, è stato constatato che, il terreno si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno catastalmente identificato come area urbana, della superficie di circa 200 mq, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al terreno si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal		

	capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'unità immobiliare è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un terreno identificato come area urbana.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.492,25

<b>Bene N° 3 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 126, Sub. 3, Categoria A5	<b>Superficie</b>	48,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020, è stato constatato che, pur essendo un immobile di vecchia data, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente. Si rileva tuttavia l'ammaloramento di una porzione di intonaco al piano secondo, presumibilmente dovuta ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla falda di copertura.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia, essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale agli inizi del secolo. L'accesso avviene da piano terra, direttamente dal Via Forno Vecchio. Dal punto di vista planimetrico, al piano terra si trovano: l'ingresso, un vano, e la scala in pietra che conduce al piano primo. Al piano primo si trovano: cucina, soggiorno, ed un terrazzo. Al piano secondo si trovano: un bagno, un soggiorno, una camera da letto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Fabbricato civile</b>
--------------------------------------

<b>Ubicazione:</b>	Falvaterra (FR) - Via forno vecchio n. 1, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 126, Sub. 6, Categoria A5	<b>Superficie</b>	57,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2020, è stato constatato che, pur essendo un immobile di vecchia data, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente. Si rileva tuttavia l'ammaloramento di una porzione di intonaco al piano secondo, presumibilmente dovuta ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla falda di copertura.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare indipendente a destinazione d'uso residenziale, ubicata nel centro storico del comune di Falvaterra, in provincia di Frosinone. Al fabbricato si accede dalla piazza principale del paese, percorrendo il vicolo identificato come Via Forno Vecchio. Il comune di Falvaterra è un piccolo centro di circa 600 abitanti, distante circa 30 km dal capoluogo Frosinone, circa 7 km dal paese di Ceprano, e circa 120 km dal centro di Roma. L'immobile di cui trattasi è inserito in un contesto urbano dal tessuto consolidato, ad elevata densità edilizia, essendo situato in pieno centro storico, con prevalente destinazione d'uso residenziale. Il comune di Falvaterra è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo l'autostrada ed uscendo al casello di Ceprano. Difficoltoso è invece il suo raggiungimento con i mezzi pubblici: la stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Ceprano - Falvaterra, a circa 7 km. Da lì il sito è raggiungibile mediante autobus delle linee extraurbane. L'area in cui ricade l'immobile è dotata di pochi servizi (bar, ufficio postale) tutti nelle vicinanze del fabbricato e concentrati nella piazza principale poco distante. Scarsa anche la presenza di parcheggi nell'area. L'unità immobiliare di cui trattasi, come anticipato in premessa, è un edificio indipendente, articolato su tre livelli collegati tra loro da una serie di scale interne, la cui edificazione risale agli inizi del secolo. L'accesso avviene da piano terra, direttamente dal Via Forno Vecchio. Dal punto di vista planimetrico, al piano terra si trovano: l'ingresso, un vano, e la scala in pietra che conduce al piano primo. Al piano primo si trovano: cucina, soggiorno, ed un terrazzo. Al piano secondo si trovano: un bagno, un soggiorno, una camera da letto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T-S1-S2

---

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 11/09/2020  
Reg. gen. 11654 - Reg. part. 8937  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 8,  
PIANO T

---

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 11/09/2020  
Reg. gen. 11654 - Reg. part. 8937  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1,  
PIANO T-1-2

---

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 11/09/2020  
Reg. gen. 11654 - Reg. part. 8937  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FALVATERRA (FR) - VIA FORNO VECCHIO N. 1,  
PIANO T-1-2

---

### *Trascrizioni*

- **ATTOESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 11/09/2020

Reg. gen. 11654 - Reg. part. 8937

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*