

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quagliari Marina, nella causa civile 513/2022 del R.G.C.

promossa da

**ANGERA SECURITISATION SRL**

*Codice fiscale: 14521971003*

*ROMA (RM)*

contro

**Marcelli Gabriele**

*Codice fiscale: MRCGRL55B26I838T*

*Via Campovarigno*

*03039 - Sora (FR)*

*Nato a Sora il 26/02/1955*

**Marcelli Roberto**

*Codice fiscale: MRCRRT52A11I838U*

*Via San Giuliano*

*03039 - Sora (FR)*

*Nato a Sora il 11/01/1952*



## INCARICO

---

In data 28/09/2022, il sottoscritto Arch. Quagliari Marina, con studio in Viale Bonomi, 77 - 03043 - Cassino (FR), email arch.mquagliari@gmail.com, PEC marina.quagliari@archiworldpec.it, Tel. 377 4924766, veniva nominato Esperto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito durante l'udienza.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di divisione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle SR 666,1 (Coord. Geografiche: 41°43'31.72"N - 13°40'44.48"E)
- **Bene N°01** Giardino esclusivo dell'abitazione
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle SR 666,1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle SR 666,1

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti esecutati:

- Marcelli Gabriele (Proprietà 2/6)  
Codice fiscale: MRCGRL55B26I838T  
Via Campovarigno  
03039 - Sora (FR)  
Nato a Sora il 26/02/1955
- Marcelli Roberto (Proprietà 2/6)  
Codice fiscale: MRCRRT52A11I838U  
Via San Giuliano  
03039 - Sora (fr)  
Nato a Sora il 11/01/1952

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Marzano Emanuela (Proprietà 1/6)
- Forletta Loredana Luigia (Proprietà 1/6)

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

- Marcelli Gabriele (Proprietà 2/6)
- Marcelli Roberto (Proprietà 2/6)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti proprietari:  
Forletta Loredana Luigia (Proprietà per 1/6)  
Marcelli Gabriele (Proprietà per 2/6)



Marcelli Roberto (Proprietà per 2/6)

Marzano Emanuela (Proprietà per 1/6)

Come si evince dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone del 02 marzo 2021.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti esecutati:

- Marcelli Gabriele (Proprietà 2/6)  
Codice fiscale: MRCGRL55B26I838T  
Via Campovarigno  
03039 - Sora (FR)  
Nato a Sora il 26/02/1955
- Marcelli Roberto (Proprietà 2/6)  
Codice fiscale: MCCRRT52A11I838U  
Via San Giuliano  
03039 - Sora (fr)  
Nato a Sora il 11/01/1952

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Forletta Loredana Luigia (Proprietà 1/6)
- Marzano Emanuela (Proprietà 1/6)

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

- Marcelli Gabriele (Proprietà 2/6)
- Marcelli Roberto (Proprietà 2/6)

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

Forletta Loredana Luigia (Proprietà per 1/6)

Marcelli Gabriele (Proprietà per 2/6)

Marcelli Roberto (Proprietà per 2/6)

Marzano Emanuela (Proprietà per 1/6)

Come si evince dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone del 02 marzo 2021.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti esecutati:

- Marcelli Gabriele (Proprietà 2/6)  
Codice fiscale: MRCGRL55B26I838T  
Via Campovarigno



03039 - Sora (FR)  
Nato a Sora il 26/02/1955

- Marcelli Roberto (Proprietà 2/6)  
Codice fiscale: MRCRRT52A11I838U  
Via San Giuliano  
03039 - Sora (FR)  
Nato a Sora il 11/01/1952

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- Forletta Loredana Luigia (Proprietà 1/6)
- Marzano Emanuela (Proprietà 1/6)

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

- Marcelli Gabriele (Proprietà 2/6)
- Marcelli Roberto (Proprietà 2/6)

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

Forletta Loredana Luigia (Proprietà per 1/6)  
Marcelli Gabriele (Proprietà per 2/6)  
Marcelli Roberto (Proprietà per 2/6)  
Marzano Emanuela (Proprietà per 1/6)

Come si evince dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone del 02 marzo 2021.

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

L'immobile oggetto del pignoramento, sito sulla strada regionale (ex statale) del Comune di Campoli Appennino, (FR), in Via Valle Dal Colle è individuato nel N.C.E.U. al foglio 17 mappale (particelle graffate) 549, 550, 551 e 552 (allegato).

Il fabbricato è costituito da una villetta isolata costituita da più livelli: piano seminterrato, terra, primo e sottotetto (attico), composto da 36 vani catastali.

Il Piano seminterrato è così composto: ampio camerone e locali di servizio, consistenti nelle centraline termica, idrica ed elettrica, lavanderia, dispensa, ripostiglio e w.c.;

il piano terra è composto: portico d'accesso, salone, soggiorno, pranzo, cucina, locali di servizio e garages;

il piano primo è costituito da quattro camere da letto con relativi spogliatoi e bagni;

il piano sottotetto (2° piano) è composto da una camera con bagno e due ripostigli; al fabbricato sono annesse delle pertinenze, un canile, un cucinotto, una piscina con annessi spogliatoio doccia e w.c.

### **BENE N° 01 - GIARDINO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

Tutt'intorno all'immobile vi è un terreno graffato con lo stesso Foglio 17 Part. 549, in cui insistono piante di ulivi, oleandri, siepi di lauroceraso e per la maggioranza sono presenti querce, lo stesso è il giardino esclusivo dell'abitazione.



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Terreno di pertinenza dell'immobile Foglio 17 part. 153.

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Terreno di pertinenza dell'immobile F. 17 part.199.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1972 al 24/10/1986	Pisani Eustachio	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 549 Categoria A7
Dal 24/10/1986 al 23/03/1987	Pisani Fortunata (proprietà per 1/4) Pisani Francesco (proprietà per 2/4) Zompi Gerarda (usufruttuario parziale) Zompi Gerarda (Proprietà per 1/4)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 549 Categoria A7
Dal 23/03/1987 al 26/05/2000	Marcelli Gabriele (Proprietà per 1/3) Marcelli Roberto (Proprietà per 1/3) Marcelli Rocco (Proprietà per 1/3)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 549 Categoria A7
Dal 26/05/2000 al 27/05/2021	Forletta Loredana Luigia (Proprietà per 1/6) Marcelli Gabriele (Proprietà per 2/6) Marcelli Roberto (Proprietà per 2/6) Marzano Emanuela (Proprietà per 1/6)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 549 Categoria A7 Cl.3, Cons. 36 Superficie catastale 1370 mq Rendita € 3.532,57 Piano T-1-2 Graffato si



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	549			A7	3	36	1370 mq	3532,57 €	S1-T-1-2	549-550-551-552

### BENE N° 01 - GIARDINO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	549				Ente urbano		8100 mq	0 €	0 €	Si con part. 549	

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	153				Bosco ceduo	U	3,96.20 mq	24,55 €	12,28 €		

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	199				Bosco ceduo	U	35,35 mq	2,19 €	1,1 €		

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.



In considerazione del fatto che i beni NON sono comodamente divisibili in natura, poiché gli stessi sono accessibili allo stato dei luoghi da un'unica strada;

di seguito la tabella relativa alla consistenza ed il valore di stima più probabile da porre in vendita per la QUOTA 1/1, di tutti i beni interessati.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	390,00 mq	523,00 mq	0,50	261,50 mq	3,00 m	S1
Cortile	740,00 mq	740,00 mq	0,18	133,20 mq	0,00 m	T
Terrazza	130,00 mq	137,00 mq	0,45	61,65 mq	0,00 m	T-1
Box	58,50 mq	67,30 mq	0,20	13,46 mq	3,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	120,00 mq	305,00 mq	0,33	100,65 mq	2,00 m	2
Abitazione	690,00 mq	777,00 mq	1,00	777,00 mq	3,00 m	T-1
Piscina	83,50 mq	83,50 mq	0,18	15,03 mq	0,00 m	T
Canile esterno (locale di deposito)	21,50 mq	28,60 mq	0,20	5,72 mq	2,15 m	T
Doccia-spogliatoio/wc esterno ad uso della piscina	5,83 mq	8,95 mq	0,20	1,79 mq	2,10 m	T
Loggia-Portico	18,84 mq	18,84 mq	0,40	7,54 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1377,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1377,54 mq		

### BENE N° 01 - GIARDINO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino (F.17 GRAFFATO PART. 549)	6740,00 mq	6740,00 mq	1,00	6740,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6740,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6740,00 mq		



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (F.17 Part.153)	39620,00 mq	39620,00 mq	1,00	39620,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39620,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39620,00 mq</b>		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo(F.17 Part.199)	3535,00 mq	3535,00 mq	1,00	3535,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3535,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3535,00 mq</b>		

**STIMA**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle  
L'immobile oggetto del pignoramento, sito sulla strada regionale (ex statale) del Comune di Campoli Appennino, (FR), in Via Valle Dal Colle è individuato nel N.C.E.U. al foglio 17 mappale (particelle graffate) 549,550,551 e 552. Il fabbricato è costituito da una villetta isolata costituita da più livelli: piano seminterrato, terra, primo e sottotetto(attico), composto da 36 vani catastali. Il Piano seminterrato è così composto: ampio camerone e locali di servizio, consistenti nelle centraline termica, idrica ed elettrica, lavanderia, dispensa, ripostiglio e w.c.; il piano terra è composto: portico d'accesso, salone, soggiorno, pranzo, cucina, locali di servizio e garages; il piano primo è costituito da quattro camere da letto con relativi spogliatoi e bagni; il piano sottotetto (2° piano) è composto da una camera con bagno e due ripostigli; al fabbricato sono annesse delle pertinenze, un canile, un cucinotto, una piscina con annessi spogliatoio doccia e w.c. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

**Valore più probabile di stima del bene: € 688.770,00.**

**Bene N° 01** - Giardino ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle ad uso esclusivo dell'immobile Foglio 17 part. 549, con piante di ulivi, oleandri, siepi di lauroceraso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 549. Qualità Ente urbano. Il terreno viene posto in vendita per la quota (1/1). Tale terreno ha un (VAM) valore agricolo medio pari a VAM=2,90 euro/mq. Si fa presente però che il terreno in oggetto, pur essendo



terreno agricolo, costituisce il 'giardino' di pertinenza del fabbricato, e lo stesso acquisisce pertanto un valore maggiore, per cui allo stesso si attribuisce un valore più alto, cioè di 4,00 euro/mq.

**Valore più probabile di stima del bene: € 26.960,00.**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle  
Terreno di pertinenza dell'immobile Foglio 17 part. 153  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 153, Qualità Bosco ceduo  
Il terreno viene posto in vendita per la quota (1/1).  
Tale terreno ha un (VAM) valore agricolo medio pari a VAM=2,90 euro/mq, classificato come Bosco Ceduo, come si evince dalla tabella del 2019 dell'Agenzia delle Entrate relativa alla Regione Lazio e nello specifico alla provincia di Frosinone (allegato).  
Il terreno in oggetto, pur essendo terreno agricolo, costituisce il 'giardino/bosco' di pertinenza del fabbricato.

**Valore più probabile di stima del bene: € 114.898**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle  
Terreno di pertinenza dell'immobile F. 17 part.199.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 199, Qualità Bosco ceduo. Il terreno viene posto in vendita per la quota (1/1).  
Tale terreno ha un (VAM) valore agricolo medio pari a VAM=2,90 euro/mq, classificato come Bosco Ceduo, come si evince dalla tabella del 2019 dell'Agenzia delle Entrate relativa alla Regione Lazio e nello specifico alla provincia di Frosinone (allegato).  
Il terreno in oggetto, pur essendo terreno agricolo, costituisce il 'giardino/bosco' di pertinenza del fabbricato.

**Valore più probabile di stima del bene: € 10.251,50**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Bene N° 1</b> - Villa Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle	1377,54 mq	500,00 €/mq	€ 688.770,00
<b>Bene N°01</b> Giardino graffato di pertinenza del fabbricato	6740 mq	4,00 €/mq	€ 26.960
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle	39.620 mq	2,90 €/mq	€ 114.898
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Campoli Appennino (FR) - Via Valle dal Colle	3.535 mq	2,90 €/mq	€ 10.251,50
			€ 840.879,50

**Valore più probabile COMPLESSIVO DEL COMPENDIO pignorato (quota in vendita 1/1), di stima: € 840.879,50**



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

Il comune di Campoli Appennino non ha ancora in vigore il PRG, pertanto come indicato anche dal Tecnico del Comune, l'immobile ed i terreni ricadono fuori dalla perimetrazione urbana, dove l'edificazione è regolata dalla Legge Regionale 38 del 22.12.1999. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici sull'immobile.

Sull'immobile sono presenti invece vincoli paesaggistici. Si allega stralcio del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) Tav. A (Sistemi e ambiti del paesaggio) in cui si evince che l'immobile ricade nel "Paesaggio Agrario di Valore" e Tav. B (Beni Paesaggistici) da cui si evidenzia la presenza di vincoli sull'immobile oggetto della perizia- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.37/83 art 14 L.24/98- art. 134 co. 1 lett. a) D.lgs. 42/'04 e art. 136 D.lgs. 42/'04. Tra i vincoli dichiarativi è soggetto al vincolo di cui all'art 136 D.lgs. 42/'04 lett c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"(cd058\_001).

L'immobile in esame ricade in area soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 come si evince dalla cartografia (stralcio allegato) del territorio.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

Per accertare la conformità urbanistica del terreno contraddistinto al Foglio 17 , mappale 153, la scrivente ha fatto richiesta al Comune di Campoli Appennino del rilascio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 30 comma 2 del D.P.R. n°380/2001) che certifica: che i terreni riportati nel Nuovo Catasto Terreni ai fogli e mappali su riportati, ricadono fuori la perimetrazione urbana, dove l'edificazione è regolata dalla Legge Regionale 38 del 22.12.1999, modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n.8 e ss. mm. e ii., per le opere ricadenti nelle zone agricole, come definite nel Decreto del Ministero per i LL.PP. 02/04/1968;

Che tutti i terreni ricadono in zona vincolata ai sensi della L.1497/'39 e della Legge 431 del 08.08.1985 della deliberazione Regione Lazio n.22279 del 28/04/1987 relative ai vincoli paesaggistici, Piano Territoriale Paesistico Ambito Territoriale n.12 e alla Legge Regionale n.37/83, art. 14 Legge Regionale n.24/94, all'art. 134 comma 1 lett. A) D.Lgsn.42/'04 e art. 136 lett. c) e lett. d) del D.Lgs n. 42/2004 art. 9 L.R. 24/'98;

che il terreno di cui al foglio 17 mappale 153 ricade in zona vincolata ai sensi del R.D.3267/'23, vincolo idrogeologico.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

Per accertare la conformità urbanistica del terreno contraddistinto al Foglio 17 , mappale 199, la scrivente ha fatto richiesta al Comune di Campoli Appennino del rilascio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 30 comma 2 del D.P.R. n°380/2001) che certifica: che i terreni riportati nel Nuovo Catasto Terreni ai fogli e mappali su riportati, ricadono fuori la perimetrazione urbana, dove l'edificazione è regolata dalla Legge Regionale 38 del 22.12.1999, modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n.8 e ss. mm..ii., per le opere ricadenti nelle zone agricole, come definite nel Decreto del Ministero per i LL.PP. 02/04/1968;

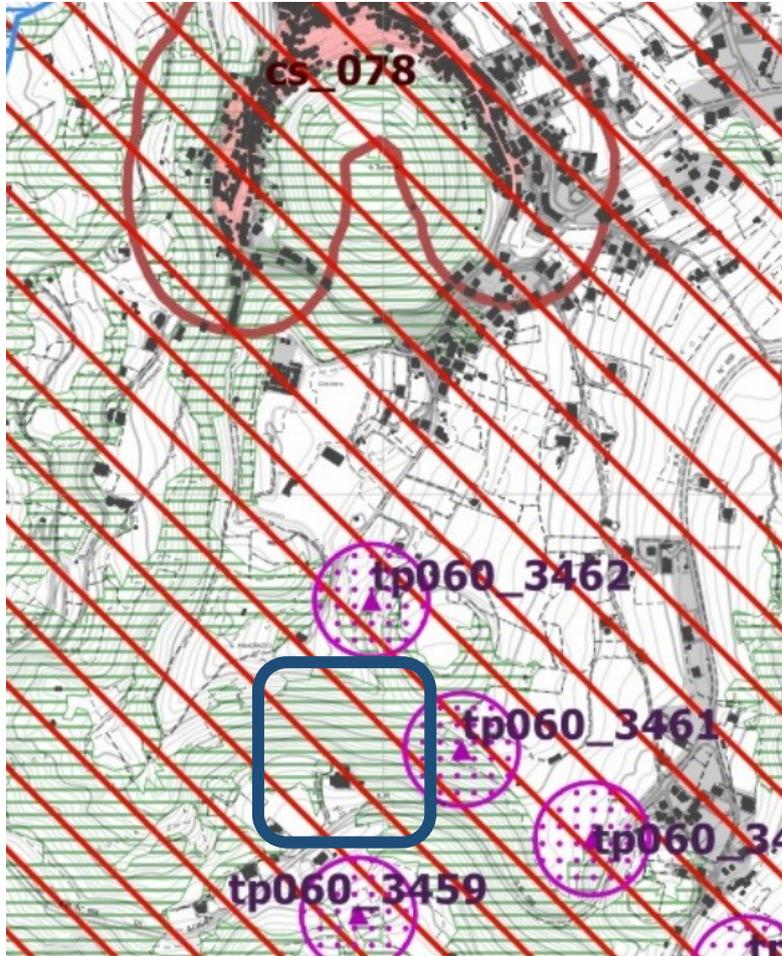
Che tutti i terreni ricadono in zona vincolata ai sensi della L.1497/'39 e della Legge 431 del 08.08.1985 della deliberazione Regione Lazio n.22279 del 28/04/1987 relative ai vincoli paesaggistici, Piano Territoriale Paesistico Ambito Territoriale n.12 e alla Legge Regionale n.37/83, art. 14 Legge Regionale n.24/94, all'art. 134 comma 1 lett. A) D.Lgsn.42/04 e art. 136 lett. c) e lett. d) del D.Lgs. n. 42/2004 art. 9 L.R. 24/98;



che il terreno di cui al foglio 17 mappale 199 ricade in zona vincolata ai sensi del R.D.3267/'23, vincolo idrogeologico.

STRALCIO P.T.P.R. 5/2021

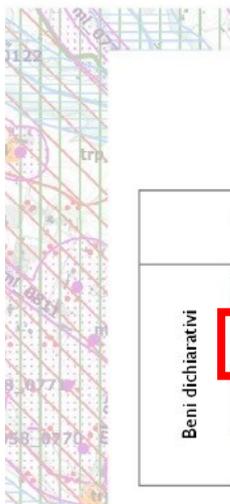
Tav. B\_33\_391



**Art. 8** delle N.T.A. del D.Lgs. n.42/'04

(cd058\_001) lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche





## Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di indagare sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, la sottoscritta ha presentato in data 12.05.2021 ed una seconda in data 01.06.2021, istanza di accesso agli atti all'Archivio Storico del Comune di Campoli Appennino per poter prendere visione della cronistoria edilizia del fabbricato in questione.

Il fabbricato è stato realizzato in forza ed in conformità della L.E. n°39 del 16 novembre 1972.

Tale L.E. è stata richiesta presso gli Uffici del Comune di Campoli, ma è carente degli elaborati architettonici, consta soltanto di Tav 1 e Tav 2 di inquadramento (allegate).

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio di Stato di Frosinone in data 28.06.2021, ma non è stato trovato nulla nel fondo. Un'ulteriore richiesta per reperire gli elaborati architettonici è stata poi fatta presso il Genio civile negli archivi storici, ma alla data odierna non c'è stato alcun riscontro.

Considerando la mancanza di elaborati architettonici relativi alle planimetrie, ai prospetti ed alle sezioni dell'immobile allegati alla Licenza di costruzione, ed avendo evidenza però dalle planimetrie catastali (risalenti al 12 agosto 1976) e che le stesse corrispondono allo stato dei luoghi, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 9-bis 'Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili', e comma aggiunto dall' art. 10 co.1 lettera d) della legge 120/2020, "lo stato legittimo è quello desumibile da atto pubblico, documenti probanti.... di cui sia dimostrata la provenienza...nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

Si precisa che nel locale garage risulta una porzione di tramezzo di cui non vi è evidenza nelle planimetrie catastali, già realizzato all'atto di acquisto dell'immobile, poiché non vi è evidenza di interventi recenti.

Alla data di realizzazione del fabbricato ed alla data di richiesta dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/'85 prot. n°893 del 21.03.1987, non era vigente alcun Piano Urbanistico Comunale e non erano presenti vincoli.

A far data dal 29/03/2021 è stata fatta "Adozione del Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Campoli Appennino" (PUCG) ma non ancora vigente.

Sempre presso il Comune è stata rinvenuta un'autorizzazione sismica relativa alla costruzione del fabbricato, rilasciata dalla Regione Lazio-Ufficio del Genio Civile di Frosinone, prot.n. 9180 e pos. N.



1942/'72 del 21 ottobre 1972, intestata alla ditta Pisani Eustachio, ma è carente degli elaborati architettonici e strutturali.

Le pertinenze (consistenti nella piscina, canile, cucinotto, spogliatoio, doccia e w.c.) sono state realizzate in difformità della licenza di costruzione e per le stesse è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/'85 n°893 del 21.03.1987.

L'istanza di sanatoria non è stata conclusa, poiché carente degli elaborati architettonici con piante, prospetti e sezioni e le relative destinazioni d'uso, dei nulla osta relativi ai vincoli, certificato di idoneità statica e sismica delle opere eseguite, di varie dichiarazioni da parte dell'istante. Per la stessa il Comune ha provveduto ad inviare richiesta di integrazione in data 06.02.2019 ai sig.ri Marcelli, al quale non vi è stato dato nessun riscontro.

Si fa presente che nell'atto di compravendita del 23/03/1987 Rep. 57398 e Fascicolo 14940, è allegata copia della ricevuta del pagamento dell'oblazione in un'unica soluzione ai sensi del 2 comma dell'articolo 40 della L.47/'85.

Le pertinenze oggetto di sanatoria edilizia, oggi sono soggette a vincoli paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.37/83 art 14 L.24/'98- art. 134 co. 1 lett. a) D.lgs 42/'04 e art.136 D.lgs 42/'04. Tra i vincoli dichiarativi è soggetto nello specifico al vincolo di cui all'art 136 D.lgs 42/'04 lett c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"(cd058\_001).

Pertanto si dovrà presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica presso la Regione Lazio-Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Provincia di Frosinone e Latina-Ministero dei Beni Culturali (MIBACT)subdelegata al Comune essendo un condono.

Il fabbricato ed i terreni ricadono in zona soggetta anche a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 326/23, di competenza della Provincia di Frosinone-Ufficio del suolo.

Si renderà necessario inoltre depositare istanza dei lavori eseguiti e non autorizzati presso il Genio Civile di Cassino, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione sismica. Si dovrà depositare il progetto architettonico ed il certificato di idoneità statica/sismica. Saranno da corrispondere al Genio civile le spese di istruttoria (da quantificare) e di conservazione dei progetti presentati ai fini del rilascio dell'autorizzazione statica-sismica o dell'attestazione di deposito e per i successivi adempimenti, di cui all'art. 104 bis del regolamento regionale 6 settembre 2002 n. 1, come da tabella, per 'INTERVENTI EDILIZI INERENTI A VIOLAZIONI' Art. 96 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e Art.35 della l.r. n. 47/85. Inoltre saranno da corrispondere 1.500,00 più iva per spese tecniche per la redazione e per il deposito della domanda più € 16,00 per marca da bollo.

Per concludere, l'abuso edilizio è possibile sanarlo ai sensi degli artt.46, comma quinto, del D.P.R. 380/2001 del 6 giugno 2001 e 40, comma sesto della L.n°47 del 28 febbraio 1985 con istanza di sanatoria, che può essere presentata entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile, per cui i termini si riaprirebbero, corrispondendo la cifra di :

€ 65,00 per diritti di segreteria al Comune di Campoli Appennino

€ 200,00 per diritti di istruttoria al Comune di Campoli Appennino

€ 50,00 per diritti di istruttoria istanza paesaggistica al Comune di Campoli Appennino **(costi per danno ambientale da quantificare)**

€ 16,00 marca da bollo

ed una stima per oneri concessori più interessi legali (al 15.07.2021) presunti da corrispondere al Comune di Campoli Appennino di € 111,51 ca.

Totale €700,00 circa da corrispondere al Comune.

#### VINVOLO IDROGEOLOGICO

Spese per diritti di segreteria/spese istruttorie nulla osta vincolo idrogeologico di € 210,00 ed una marca da bollo di € 16,00 da corrispondere alla provincia di Frosinone-difesa del suolo.

Totale €226,00 spese per nulla osta idrogeologico

Inoltre sono da considerarsi le spese tecniche per la redazione e presentazione delle pratiche (redazione istanza paesaggistica, redazione istanza per vincolo idrogeologico, redazione elaborati per istanza di condono).

Ammontare complessivo da considerare ai fini del valore di stima dell'immobile:

€1.500,00 ca. per spese-diritti di segreteria (vari enti)-oneri concessori ecc..



€5.000,00 ca. per spese tecniche per completare l'istanza di condono

**TOTALE € 6.500,00 presunti per la sanatoria edilizia (condono) + costi per danno ambientale da quantificare da parte dell'ente comunale.**

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli impianti sono di originaria costruzione, risalenti agli anni '70/80', sia l'elettrico che l'idrico/sanitario. L'impianto dei termosifoni non viene acceso da anni.

Al momento il sistema di riscaldamento è attraverso uno dei camini presenti nella casa al piano terreno e attraverso l'uso di stufe elettriche, come dichiarato da coloro che occupano l'immobile e da cui vi è evidenza della presenza di stufette nei vari ambienti della casa. Solo un ambiente della casa al piano terreno, viene scaldato con una stufa a pellet.

Non vi è presenza di alcun progetto dello stato esistente.

C'è un'autoclave per l'accumulo di acqua, nel locale seminterrato.

Gli impianti devono essere adeguati per essere a norma.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOLI APPENNINO (FR) - VIA VALLE DAL COLLE**

---

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



## STIMA COMPLESSIVA

Valore più probabile COMPLESSIVO DEL COMPENDIO pignorato (quota in vendita 1/1), di stima: € 840.879,50;

Al probabile prezzo base totale, vengono decurtati € 6.500,00 presunti per la sanatoria edilizia (condono);

Si precisa che al costo previsto per la sanatoria, come su esposto, si dovrà aggiungere l'ulteriore costo relativo al danno ambientale, da quantificarsi da parte dell'ente comunale e da corrispondere allo stesso.

**La quota da porre in vendita 1/1 è di € 834.379,50**

## CONCLUSIONI

---

Si è provveduto all'aggiornamento dell'elaborato peritale, giusta udienza del 15.05.2023: *"...assegna al CTU termine di 15 giorni per aggiornare l'elaborato peritale tenendo conto che la quota da porre in vendita è 1/1 e decurtando dal prezzo base gli oneri di sanatoria"*.

Si rimette al Giudice dott. Sandulli, ogni altro adempimento da seguire.

Cassino, li 31/05/2023

L'Esperto CTU  
Arch. Quagliari Marina

