

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Castelli Mario**, nell'Esecuzione Immobiliare **42/2020** del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	9
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	10
Parti Comuni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	11
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2020 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc .....	23

---

## INCARICO

---

All'udienza del 23/11/2021, il sottoscritto **Geom. Castelli Mario**, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email geocastelli@libero.it, PEC mario.castelli1@geopec.it, Tel. 338 3704921, Fax 0776 952503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Fabbricato Adibito ad Abitazione di Tipo Economico al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano Secondo (Sottotetto) ubicato nel Comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Apprezzamento di Terreno Esteso Are 07 e centiare 90 (Mq. 790,00) al Piano Terra ubicato nel Comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Il Fabbricato e relativa corte, oggetto di Esecuzione Immobiliare, adibito ad Abitazione di Tipo Economico al Piano Terra, Primo e Secondo ubicato nel comune di Sora (Fr), in Via Agnone Maggiore Snc, rispettivamente

distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 37 Particella 693, ossia Bene n. 1 del Lotto Unico, confina:

- 1) Ad Nord con il Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 131;
- 2) Ad Sud con la Strada Comunale Agnone Maggiore;
- 3) Ad Est con il Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 2150;
- 4) Ad Ovest in aderenza con unità immobiliare in Catasto Fabbricati al foglio 37 Part. 2365.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

L'appezzamento di Terreno, oggetto di Esecuzione Immobiliare, esteso Mq. 790,00 al Piano Terra, ubicato nel comune di Sora (Fr), in Via Agnone Maggiore Snc, rispettivamente distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 37 Particella 131 di Are 07 e centiare 90, ossia Bene n. 2 del Lotto Unico, confina:

- 1) Ad Nord con il Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 130;
- 2) Ad Sud con l'unità immobiliare in Catasto Fabbricati al foglio 37 Part. 693;
- 3) Ad Est con il Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 2150;
- 4) Ad Ovest con il Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 383.

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione Piano Terra (Zona Giorno)	48,00 mq	76,01 mq	1,00	76,01 mq	2,65 m	Terra
Portico (Piano Terra)	17,90 mq	17,90 mq	0,40	7,16 mq	2,65 m	Terra
Abitazione Piano Primo (Zona Notte)	47,68 mq	61,46 mq	1,00	61,46 mq	2,75 m	Primo
Terrazzo (Piano Primo)	23,00 mq	23,00 mq	0,15	3,45 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto (Piano Secondo)	45,00 mq	76,12 mq	0,20	15,22 mq	2,05 m	Secondo
Terreno adibito a Corte (Part. 693)	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,80 mq</b>		

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Appezzamento di Terreno	790,00 mq	790,00 mq	1,00	790,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>790,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>790,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/07/1994</b> al <b>14/01/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 693, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,0 Rendita € 256,16 Piano T-1-2
Dal <b>14/01/2010</b> al <b>10/06/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 693, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,0 Rendita € 413,17 Piano T-1T-2
Dal <b>10/06/2010</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 693, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,0 Rendita € 413,17 Piano T-1-2
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>22/01/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 693, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,0 Superficie catastale 168,00 mq Rendita € 413,17 Piano T-1-2

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/07/1994</b> al <b>10/06/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 131, Zc. 1 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.90 Reddito dominicale € 7,96 Reddito agrario € 5,71
Dal <b>10/06/2010</b> al <b>22/01/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 37, Part. 131, Zc. 1 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.90 Reddito dominicale € 7,96 Reddito agrario € 5,71

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	693		1	A3	4	8,0	168,00 mq	413,17 €	T-1-2	

#### *Corrispondenza catastale*

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

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

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
37	131			1	Seminativo arborato irriguo	2	00.07.90 mq	7,96 €	5,71 €	

#### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Si evidenzia per il Fabbricato (Foglio 37 Part. 693 - Bene n. 1), oggetto di esecuzione, ubicato nel comune di Sora (Fr), in Via Agnone Maggiore Snc, attualmente è libero da cose e persone. Inoltre è privo di mobilio o arredamento di alcun genere.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Si evidenzia per il Terreno (Foglio 37 Part. 131- Bene n. 2), oggetto di esecuzione, ubicato nel comune di Sora (Fr), in Via Agnone Maggiore Snc, attualmente è libero da cose e persone e risulta incolto ed abbandonato.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in sufficiente stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in sufficiente stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Non si segnala la presenza di parti comuni.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Non si segnala la presenza di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: Ubicazione – Il Bene, oggetto di pignoramento, che compone il Lotto Unico è di seguito indicato: Bene n. 1 - Fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico al piano Terra, Primo e Secondo, (Foglio 37 Part. 693), ubicato nel comune di Sora (Fr), in Via Agnone Maggiore Snc e le caratteristiche costruttive sono le seguenti: Il fabbricato con struttura portante in pietra a faccia vista e malta cementizia con solai in travi in ferro e tavelloni in laterizio. Internamente il fabbricato è in pessimo stato di conservazione, ma non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere. Caratteristiche interne – Il presente fabbricato, distinto in catasto al foglio 37 particella 693, Abitazione, oggetto di pignoramento, non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presenta ottima illuminazione e soleggiamento di tutti gli ambienti. A livello funzionale, Il fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico è attualmente libero da cose e persone con nessun arredamento o mobilio presente, si compone con una pavimentazione in piastrelle di ceramica ed è dislocato su tre livelli, ossia piano Terra (abitazione zona giorno) con un Portico esterno di Mq. 17,90, Piano Primo (abitazione zona notte) con un terrazzo esterno pari a Mq. 23.00 e piano Secondo (Sottotetto con una altezza media pari a Ml 2.05) collegato con una scala interna parte in battuto di cemento che serve i vari livelli. L'accesso, carrabile e pedonale, avviene dalla Via Agnone Maggiore e raggiunge i beni in oggetto. L'accesso al fabbricato avviene tramite due aperture, ossia tramite un portone in legno al Piano Terra ubicato sul Prospetto Sud (sotto al Portico Esterno) e contestualmente da un altro portone in legno al piano Terra, ubicato sul Prospetto Est, il quale permette l'accesso diretto alla scala interna, costituita in battuto di cemento. Il bene pignorato, si presenta con caratteristiche idonee per la categoria catastale censita, inoltre il fabbricato è esposto su una sufficiente illuminazione su tutti e tre i lati, mentre il quarto è in aderenza ad un'altra unità immobiliare. Non permette, inoltre, la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie, perchè composto su tre livelli, infatti esso si sviluppa su tre piani. Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia appartenenti di tipo popolare del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: in muratura e pietrame; Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è libera ed esposta su tre lati, mentre il quarto lato è in aderenza. Altezza Interna Utile: Piano Terra H. = Metri 2,65; Piano Primo H.= Metri 2,75; Piano Secondo Hm.= Metri 2,05; Strutture Verticali: In muratura in pietra avente uno spessore di cm. 70; Solai: In travi in ferro e laterizio dello spessore di cm. 20; Copertura: Tetto; Manto Di Copertura: A falde spioventi. Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate in sufficiente stato di manutenzione; Pavimentazione interna: In ceramica; Infissi Esterni: In parte in Legno fatiscenti e in parte mancanti; Infissi Interni: In Legno fatiscenti; Solaio di interpiano In travi in ferro e laterizio dello spessore di cm. 20; Scale: Interna al fabbricato rivestita in battuto di cemento, che parte dal piano Terra e termina al piano Secondo, ossia collega i tre livelli; Impianto elettrico, idrico e termico: Impianto elettrico non presente e fatiscente; impianto idrico, non presente; impianto termico non presente. Si precisa che al momento del sopralluogo, in data 14 Dicembre 2021 e in data 21 Gennaio 2022, all'interno del fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, non erano presenti mobili o altro, l'abitazione è priva di qualsiasi impiantistica, di qualsiasi finitura di alcun genere. Terreno esclusivo: Corte (Vedi Bene n. 2); Posto auto: Non presente; Soffitta, Sottotetto o simili: Non Presente la Cantina; Dotazioni condominiali; Non Presenti.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Il Terreno con qualità Seminativo Arboreto Irriguo presenta le seguenti caratteristiche, ossia: otto Unico Bene n. 2 - Appezamento di Terreno al piano Terra, (Foglio 37 Part. 131), ubicato nel comune di Sora (Fr), in Via Agnone Mortale Snc è esteso Are 07 e centiare 90, ossia Mq. 790,00. Attualmente, come da sopralluoghi effettuati in data 14 Dicembre 2021 e in data 21 Gennaio 2022, esso risulta libero da cose e persone, ma incolto ed abbandonato, in cattivo stato di manutenzione.

Si precisa che attualmente sull'appezzamento di terreno. sono ubicate delle baracche fatiscenti e pericolanti in uno stato manutentivo pessimo, oltretutto esse sono state realizzate senza nessuna autorizzazione edilizia,

pertanto sono da demolire.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

L'immobile risulta libero

Il fabbricato ubicato al piano Terra, Primo e Secondo adibita ad abitazione di tipo economico (Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 37 Part. 693) e relativa corte, risultano libere.

Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona e considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Sora (Fr) per la zona Periferica residenziale si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle Superfici Nette per le tipologie di locali abitativi, con uno stato conservativo normale riferiti al primo semestre dell'anno 2021, oscillano da un valore minimo pari a 4,3 €/mq ad un valore massimo pari a 5,6 €/mq.

Dopo varie indagini sul posto e visto le condizioni dell'unità immobiliare, la quale è dotata di finiture scadenti, in pessimo stato di manutenzione, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato medio, ossia pari a 4,3 €/mq con una notevole riduzione pari al 50%. Pertanto si ha:  $PREZZO\ UNITARIO\ DI\ LOCAZIONE \times SUPERFICIE\ ABITAZIONE = 4,30\ €/m^2 \times 0,50 = 2,15\ €/m \times 167,80\ m^2 = 360,77\ €$ . In conclusione il canone di locazione mensile, è pari ad 360,77 €.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

L'immobile risulta libero

Il Terreno risulta libero da cose e persone, ma incolto ed abbandonato, in cattivo stato di manutenzione.

Si precisa che attualmente sull'appezzamento di terreno. sono ubicate delle baracche fatiscenti e pericolanti in uno stato manutentivo pessimo, oltretutto esse sono state realizzate senza nessuna autorizzazione edilizia, pertanto sono da demolire.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1994 al 10/06/2010	**** Omissis ****	Atto Notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Esposito Ciro	05/07/1994	20652	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Latina	07/07/1994	7965	10352
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/06/2010 al 22/01/2022	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Coppola	10/06/2010	58428	28537
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare -	17/06/2010	8529	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Latina	14/06/2010	8145	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 05/07/1994 al 10/06/2010	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Esposito Ciro	05/07/1994	20652	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Latina	07/07/1994	7965	10352
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 10/06/2010 al 22/01/2022	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Coppola	10/06/2010	58428	28537
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare -	17/06/2010	8529	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Latina	14/06/2010	8145	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 17/06/2010  
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2452  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.198,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.599,30  
Percentuale interessi: 2,227 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 10/06/2010

N° repertorio: 58428

N° raccolta: 28537

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 07/11/2019  
Reg. gen. 17557 - Reg. part. 2389  
Quota: 1/2  
Importo: € 123.954,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 61.977,41  
Data: 07/11/2019

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 26/05/2020  
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4521  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 17/06/2010  
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2452  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.198,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.599,30  
Percentuale interessi: 2,227 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 10/06/2010  
N° repertorio: 58428  
N° raccolta: 28537
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 07/11/2019  
Reg. gen. 17557 - Reg. part. 2389  
Quota: 1/2  
Importo: € 123.954,82

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 61.977,41  
Data: 07/11/2019

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 26/05/2020  
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4521  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

In base al Piano Regolatore Generale vigente, il fabbricato destinato ad Abitazione di tipo economico ubicato nel comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc (Bene n. 1 - Foglio 37 Part. 693), è situato INTERNAMENTE al centro pianificato del P.R.G., in zona classificata "V 2 Parco Pubblico Urbano Territoriale (VINCOLI VIARI E FLUVIALI)";

CHE detto immobile ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e successive modifiche ed integrazioni;

CHE detto immobile, ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. del Lazio "corsi delle acque pubbliche" ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlg 42/04;

Infine, si precisa che il detto immobile, non ricade in vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

In base al Piano Regolatore Generale vigente, il Terreno ubicato nel comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc (Bene n. 2 - Foglio 37 Part. 131), è situato INTERNAMENTE al centro pianificato del P.R.G., in zona classificata "V 2 Parco Pubblico Urbano Territoriale (VINCOLI VIARI E FLUVIALI)";

CHE detto immobile ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e successive modifiche ed integrazioni;

CHE detto immobile, ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. del Lazio "corsi delle acque pubbliche" ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlg 42/04;

Infine, si precisa che il detto immobile, non ricade in vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora (Fr) in data 03 dicembre 2021 Prot. N. 38505, in cui si richiedevano i dati urbanistici riguardante l'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 37 Part. 693 (Bene n. 1), il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sora

(Fr), espletati i dovuti accertamenti, attesta che per il suddetto fabbricato, non risultano procedimenti a scopo edilizio, intestati ai soggetti indicati nella richiesta di accesso agli atti e nella visura catastale storica, riconducibili al fabbricato in argomento.

Si precisa inoltre, che l'articolo 8, dell'atto di proprietà di Compravendita del 10 giugno 2010, stipulato dal Notaio Giuseppe Coppola Rep. n. 58428, Racc. n. 28537, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina in data 14 giugno 2010 al n. 8145 serie 1T, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 giugno 2010 al n. 8529 del registro particolare, specifica che la costruzione del fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

La parte venditrice dichiara, inoltre, che successivamente non sono state apportate modifiche, cambiamenti di destinazioni d'uso od aumenti di unità immobiliari suscettibili di rilascio di titoli abilitativi edilizi.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato il fabbricato, per la sua particolare posizione ubicativa, ubicato in zona periferica del Comune di Sora (Fr), precisamente in Via Agnone Maggiore Snc, nonché considerata la sua particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale in case destinate all'abitazione di tipo Economico, si può affermare che la migliore vendibilità dell'unità immobiliare esistente è quella che si ottiene mantenendo i vari ambienti in un unico lotto, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme, essendo l'unità immobiliare costituita da un fabbricato su tre livelli, ossia piano Terra (Zona Giorno), piano Primo (Zona Notte) e piano Secondo (Sottotetto), il tutto collegato da una scala interna, adibito ad abitazione di tipo economico e con corte esclusiva adiacente al piano Terra (terreno).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc  
Fabbricato Adibito ad Abitazione di Tipo Economico al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano Secondo (Sottotetto) ubicato nel Comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 693, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 100.680,00  
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Sora (Fr) per la zona periferica residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati residenziali adibiti ad abitazione di tipo economico, con uno stato conservativo sufficiente riferiti al primo semestre dell'anno 2021, oscillano da un valore minimo pari a 750 €/mq ad un valore massimo pari a 1.000 €/mq. Nel caso specifico, essendo il fabbricato adibito ad Abitazione di tipo economico e in uno stato fatiscente, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato minimo pari a 750 €/mq, con una riduzione pari al 20%, perché esso può meglio assimilarsi al caso in esame. Infatti, attualmente il fabbricato risulta in uno stato di abbandono e fatiscente in ogni sua parte. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita, ridotto del 20 %, ottenendosi in tal caso: PREZZO UNITARIO DI VENDITA = PREZZO MEDIO RICHIESTO x 0,80 = 750 €/m<sup>2</sup> x 0,80 = 600,00 €/m<sup>2</sup>. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto Unico, Bene n. 1), è pari ad 600,00 €/m<sup>2</sup>.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc  
Apezzamento di Terreno Esteso Are 07 e centiare 90 (Mq. 790,00) al Piano Terra ubicato nel Comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 131, Zc. 1, Qualità Seminativo arborato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.160,00  
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Sora (Fr) per la zona periferica residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde di Terreni, riferiti al primo semestre dell'anno 2021, oscillano da un valore minimo pari a 5,00 €/mq ad un valore massimo pari a 3,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo l'apezzamento di terreno confinante al fabbricato abitativo (Bene n. 1) in uno stato di abbandono ed incolto, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato medio, ossia (5,00 €/mq + 3,00 €/mq / 2) = pari a 4,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc	167,80 mq	600,00 €/mq	€ 100.680,00	100,00%	€ 100.680,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc	790,00 mq	4,00 €/mq	€ 3.160,00	100,00%	€ 3.160,00
				Valore di stima:	€ 103.840,00

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

Castelnuovo Parano, li 24/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Castelli Mario

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Lettera Raccomandata del 30 Novembre 2021
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato A -1 Verbale di Sopralluogo n. 1 del 14 Dicembre 2021
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato A -2 Verbale di Sopralluogo n. 2 del 21 Gennaio 2022
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Allegato B Planimetria Catastale F 37 Part.693 e 131 Scala 1-2000 del 22-01-2022
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Allegato C -Planimetria Interna Foglio 37 Part. 693 Piano Terra-1-2 del 28-11-2021
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Allegato D Visura Storica FABBRICATO Foglio 37 Part. 693 - Sora - del 22-01-2022
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Allegato D-1 Visura Storica TERRENO Foglio 37 Part.131 - Sora - del 22-01-2022
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Allegato E -Visura Ipotecaria - Elenco Formalità Piccoli Alessandro del 22-01-2022
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Allegato E -1 Nota n. 1 del 17-06-2010 - Trascrizione Compravendita del 22-01-2022

- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Allegato E - 2 Nota n. 2 del 17-06-2010 - Iscrizione Ipoteca Volontaria 22-01-2022
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Allegato E- 3 Nota n. 3 del 07-11-2019 - Iscrizione Ipoteca Ammin.- Riscos. 22-01-22
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Allegato E - 4 Nota n. 4 del 26-05-2020 - Trascrizione Pig. Immobili del 22-01-2022
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato F - Richiesta Dati Urbanistici Fabbricato del 3 dicembre 2021
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato F - 1 -Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica del 03 Dicembre 2021
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato G - Riscontro Dati Urbanistici Fabbricato del 07 dicembre 2021
- ✓ N° 16 Certificato destinazione urbanistica - Allegato H - Certificato Destinazione Urbanistica del 22 Dicembre 2021
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato K - Elaborato Grafico foglio 37 Part. 693 e Part. 131
- ✓ N° 18 Foto - Allegato I -Documentazione Fotografica n. 10 Foto del 21 Gennaio 2022
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - Allegato L -Atto di Proprietà - Compravendita del 10 Giugno 2010
- ✓ N° 20 Altri allegati - Elenco Allegati Esec. Imm n. 42 - 2020

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc  
Fabbricato Adibito ad Abitazione di Tipo Economico al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano Secondo (Sottotetto) ubicato nel Comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 693, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente, il fabbricato destinato ad Abitazione di tipo economico ubicato nel comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc (Bene n. 1 - Foglio 37 Part. 693), è situato INTERNAMENTE al centro pianificato del P.R.G., in zona classificata "V 2 Parco Pubblico Urbano Territoriale (VINCOLI VIARI E FLUVIALI)"; CHE detto immobile ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e successive modifiche ed integrazioni; CHE detto immobile, ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. del Lazio "corsi delle acque pubbliche" ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlg 42/04; Infine, si precisa che il detto immobile, non ricade in vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc  
Apezzamento di Terreno Esteso Are 07 e centiare 90 (Mq. 790,00) al Piano Terra ubicato nel Comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 131, Zc. 1, Qualità Seminativo arborato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente, il Terreno ubicato nel comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc (Bene n. 2 - Foglio 37 Part. 131), è situato INTERNAMENTE al centro pianificato del P.R.G., in zona classificata "V 2 Parco Pubblico Urbano Territoriale (VINCOLI VIARI E FLUVIALI)"; CHE detto immobile ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e successive modifiche ed integrazioni; CHE detto immobile, ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. del Lazio "corsi delle acque pubbliche" ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlg 42/04; Infine, si precisa che il detto immobile, non ricade in vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 693, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	167,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in sufficiente stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato Adibito ad Abitazione di Tipo Economico al Piano Terra, al Piano Primo e al Piano Secondo (Sottotetto) ubicato nel Comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sora (FR) - Via Agnone Maggiore Snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 131, Zc. 1, Qualità Seminativo arborato irriguo	<b>Superficie</b>	790,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in sufficiente stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di Terreno Esteso Are 07 e centiare 90 (Mq. 790,00) al Piano Terra ubicato nel Comune di Sora (Fr) in Via Agnone Maggiore Snc.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 17/06/2010  
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2452  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.198,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.599,30  
Percentuale interessi: 2,227 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 10/06/2010  
N° repertorio: 58428  
N° raccolta: 28537
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 07/11/2019  
Reg. gen. 17557 - Reg. part. 2389  
Quota: 1/2  
Importo: € 123.954,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 61.977,41  
Data: 07/11/2019

#### *Trascrizioni*

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 26/05/2020  
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4521  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA AGNONE MAGGIORE SNC

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento  
Iscritto a Frosinone il 17/06/2010

Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2452  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.198,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.599,30  
Percentuale interessi: 2,227 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 10/06/2010  
N° repertorio: 58428  
N° raccolta: 28537

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Frosinone il 07/11/2019  
Reg. gen. 17557 - Reg. part. 2389  
Quota: 1/2  
Importo: € 123.954,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 61.977,41  
Data: 07/11/2019

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 26/05/2020  
Reg. gen. 6060 - Reg. part. 4521  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*