
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vallerotonda Barbara Antonia, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	8
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	9
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano t-1.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	9
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	11
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	11
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	13
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	14



Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	16
Stato di occupazione.....	16
LOTTO N° 1	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	16
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto.....	20
Normativa urbanistica.....	20
LOTTO N° 1	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t.....	21
Lotto 2.....	22
Descrizione.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa.....	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa.....	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa.....	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	23
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	24
Titolarità.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa.....	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	25
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	26
Confini.....	26



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	26
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	26
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	26
Consistenza	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	27
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	27
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	29
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	30
Dati Catastali	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	31
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	32
Stato conservativo.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	32
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
LOTTO N°2	32
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	34
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	35
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	39
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata.....	39
Normativa urbanistica.....	40
LOTTO N° 2	40
Stima / Formazione lotti	41
Lotto 1	41
Lotto 2	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.	47
Lotto 1	47
Lotto 2	48



INCARICO

In data 02/05/2022, il sottoscritto Ing. Vallerotonda Barbara Antonia, con studio in Via Gari, 25 - 03043 - Cassino (FR), email ing.vallerotonda@gmail.com, PEC barbaraantonia.vallerotonda@ingpec.eu, Tel. 333 9915063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2022 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 Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano t-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano t-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

Il fabbricato identificato come bene n°1, in catasto al foglio 24 mappale 511 sub 2, è destinato a civile abitazione, si sviluppa su unico livello con un locale cantina al piano interrato. L'immobile ha struttura portante in muratura, con finiture interne ed esterne di tipo civile, infissi in pvc con chiusure oscuranti (persiane). Il tetto è a doppia falda con sovrastante manto di tegole. Lungo tutto il prospetto principale è presente una veranda. In adiacenza al fabbricato sono presenti due locali aperti adibiti a deposito/parcheggio auto ed attrezzi/mezzi agricoli. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; si trova in area metanizzata, servito da acquedotto ma non da fognatura, è presente una fossa biologica. L'area in cui è situato il fabbricato è a carattere agricolo, lontano dai principali servizi del centro abitato. Unitamente al fabbricato è accatastato un manufatto poco distante adibito a legnaia/fienile con evidenti problemi di dissesto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70

L'immobile identificato come bene n°2, in catasto al foglio 24 mappale 511 sub 3, è costituito da un fabbricato su due livelli in muratura portante in blocchi di calcestruzzo, tetto in parte a doppia falda in legno con sovrastante manto di tegole ed in parte a terrazzo praticabile. Al piano terra sono presenti due vani, non comunicanti tra loro, con accesso indipendente ognuno dal prospetto principale del fabbricato. Un vano è adibito a cucina mentre l'altro a cantina. Percorrendo una scala esterna in cemento è possibile accedere al primo piano dove si trovano due camere da letto ed il terrazzo. Il fabbricato si presenta con finiture civili, sia all'interno che all'esterno, con infissi in legno e vetro singolo. In cucina è presente impianto idrico; l'immobile è dotato di impianto elettrico, al piano terra è fuori traccia mentre al piano primo sottotraccia.

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Terreno seminativo adibito a giardino pertinenziale all'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Terreno seminativo adibito a giardino pertinenziale all'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

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 ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****
via Collealto 70



03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via Collealto 70



03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

Il fabbricato adibito ad abitazione principale confina con stessa ditta (mappali 1038-1039), mappale 670 di proprietà **** Omissis ****+ altri, mappale 816 intestato a **** Omissis **** + altri, mappale 272 intestato a **** Omissis **** + altri.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70

Il fabbricato collabente confina con stessa ditta (mappali 1038-1039), mappale 670 di proprietà **** Omissis ****+ altri, mappale 816 intestato a **** Omissis **** + altri, mappale 272 intestato a **** Omissis **** + altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Il terreno confina con stessa ditta (mappali 511-1039), mappale 670 di proprietà **** Omissis ****+ altri, mappale 272 intestato a **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Il terreno confina con stessa ditta (mappali 511-1038), mappale 670 di proprietà **** Omissis ****+ altri, mappale 816 intestato a **** Omissis **** + altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Veranda	44,00 mq	44,00 mq	0,95	41,80 mq	3,00 m	t
Abitazione	88,37 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	3,00 m	T
Cantina	18,60 mq	29,60 mq	0,20	5,92 mq	2,20 m	S1
Locale di deposito	70,00 mq	77,38 mq	1,00	77,38 mq	2,90 m	t
Totale superficie convenzionale:				244,10 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	244,10 mq	

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	29,75 mq	36,18 mq	0,50	18,09 mq	2,65 m	terra
Abitazione	53,68 mq	67,25 mq	0,80	53,80 mq	2,65 m	t-1
Totale superficie convenzionale:				71,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,89 mq		

L'immobile pur essendo accatastato come unità collabente, non ne presenta le caratteristiche. Di fatti il manufatto si presenta in buone condizioni statiche, non presenta segni alcuni di dissesto né sulle strutture verticali né sulle strutture orizzontali. Presenta inoltre finiture di tipo civile ed è dotato di impianto elettrico nonché acqua nella cucina al piano terra.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	440,00 mq	440,00 mq	1,00	440,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				440,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	450,00 mq	450,00 mq	1,00	450,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				450,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				450,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1994 al 13/07/2015	##### Omissis #####	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 511, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 131 mq Rendita € 204,52 Piano s1-t
Dal 13/07/2015 al 13/09/2022	##### Omissis #####	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 511, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 6 Superficie catastale 131 mq Rendita € 204,52 Piano s1-t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1994 al 13/07/2015	##### Omissis ##### proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 511, Sub. 3 Categoria F2 Piano t-1
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##### Omissis ##### proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 511, Sub. 3 Categoria F2 Piano t-1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1994 al 13/07/2015	##### Omissis ##### Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1038 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 44 Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario € 1,14
Dal 13/07/2015 al 04/10/2022	##### Omissis ##### Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1038 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 44 Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario € 1,14

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1994 al 13/07/2015	##**** Omissis ****## Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1038 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 44 Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario € 1,14
Dal 13/07/2015 al 04/10/2022	##**** Omissis ****## Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1038 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 44 Reddito dominicale € 1,93 Reddito agrario € 1,14

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	511	2	2	A4	3	6	131 mq	204,52 €	s1-t		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata durante i sopralluoghi consiste in un cambio di destinazione d'uso di uno dei vani dell'immobile. Nella planimetria catastale rinvenuta in atti il vano è indicato come locale di sgombero, in effetti il locale ha subito una ristrutturazione integrale in termini strutturali, impiantistici e di distribuzione interna: è stata ricavata una camera da letto con annesso bagno (vedasi foto 14-15 dell'elaborato fotografico allegato).

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	511	3		F2					t-1		



Corrispondenza catastale

L'immobile, come già riportato in descrizione, è accatastato come unità collabente, pertanto non risulta in atti alcuna planimetria catastale. Si è provveduto dunque al rilievo dell'edificio (vedasi planimetria di rilievo allegata). L'immobile (ved. da foto n.3 a foto n.9) non presenta caratteristiche da fabbricato collabente, sarebbe dunque opportuno procedere ad una variazione catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

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
24	1038				Seminativo arborato		0 0 44 mq	1,93 €	1,14 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

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
24	1039				Seminativo arborato		0 0 45 mq	1,98 €	1,16 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

L'immobile nel suo complesso è in discreto stato conservativo. Non presenta criticità evidenti. Risulta ben mantenuto e da subito abitabile.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Il terreno è in buono stato conservativo, curato e ben mantenuto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Il terreno è in buono stato conservativo, curato e ben mantenuto. Su parte di esso insiste un manufatto in muratura e legno, in adiacenza al fabbricato collabente, adibito a pollaio/stalla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

L'immobile, esposto a sud, presenta un'altezza netta interna tra i 3,00 m ed i 3,14 m. Ha struttura portante in muratura mista con copertura a falde e manto di tegole in cotto non coibentato. Le pareti interne ed esterne presentano finiture di tipo civile, gli infissi sono in pvc con doppio vetro e chiusure oscuranti in alluminio. Gli impianti sono sottotraccia ma sprovvisti di certificazioni. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a gas a condensazione, provvista di regolare controllo di efficienza e libretto, e corpi radianti a radiatori. In adiacenza al fabbricato è realizzata una tettoia con copertura in legno e tegole adibita a deposito attrezzi e parcheggio auto e mezzi agricoli.

Il vano su lato ovest, accessibile solo dall'esterno e non comunicante con il resto della casa, ha subito una ristrutturazione strutturale ed impiantistica, che ha portato alla realizzazione di una camera matrimoniale con annesso bagno, dotata di impianto elettrico, idrico e riscaldamento. La copertura del vano è stata demolita e ricostruita in legno lamellare con sovrastante manto di tegole.

E' presente una cantina al piano interrato raggiungibile mediante alcuni gradini sul lato est del fabbricato. Il sottotetto non è praticabile.

L'immobile non necessita di interventi di manutenzione ed è immediatamente abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO N° 1

I beni del lotto n°1 risultano attualmente occupati dal debitore e dalla coniuge non eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1994	##**** Omissis ****##, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, diritto di proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/1994		
Dal 13/07/2015	##**** Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948 il, proprietario per	Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Giacinto Iadecola	13/07/2015	78497		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Cassino	22/06/2016	486	9990	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##**** Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacinto Iadecola	13/07/2015	78497	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	22/06/2016	486	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##**** Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacinto Iadecola	13/07/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			22/06/2016	486	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##**** Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacinto Iadecola	13/07/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			22/06/2016	486	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

Isrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bolzano il 05/07/2017
Reg. gen. 10763 - Reg. part. 1299
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/02/2022
Reg. gen. 4705 - Reg. part. 3864
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bolzano il 05/07/2017
Reg. gen. 10763 - Reg. part. 1299
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni



- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/02/2022
Reg. gen. 4705 - Reg. part. 3864
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bolzano il 05/07/2017
Reg. gen. 10763 - Reg. part. 1299
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/02/2022
Reg. gen. 4705 - Reg. part. 3864
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO N° 1

I beni oggetto del lotto 1, secondo quanto previsto dal vigente PRG del comune di Arce, in zona Agricola "E" sottozona E1 che comprende aree parzialmente edificate e sparse lungo le strade, disciplinate dall'art.22 delle NTA.

Tale sottozona comprende aree parzialmente edificate e sparse lungo le strade. Indipendentemente dagli indici e dai parametri edilizi, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione con aumento di cubatura del 20% per adeguamenti, fatte le aggiunte delle parti non computabili ai fini della cubatura di cui all'art.5.

In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della cubatura esistente con distacchi e altezze di cui alle sottozone B2 sempreché il lotto asservito alla nuova costruzione risulti quello esistente al momento della adozione del presente strumento urbanistico.

Per gli interventi inedificati :

- lotto minimo 30.000 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiario 0,10 di cui 0,03 per residenza;
- Altezza massima 7 ml;



- Distacchi minimi dai confini e dalla rete viaria 10 ml.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLEALTO 70, PIANO S1-T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato intorno agli anni '50; a seguito di ricerche presso l'U.T. comunale è emerso che in atti non risulta alcun titolo abilitativo.

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.

Durante sopralluoghi effettuati è stato accertato un intervento di ristrutturazione di una porzione dell'immobile consistente nel totale rifacimento della relativa porzione di copertura con struttura in legno lamellare e cambio d'uso con diversa distribuzione interna del vano da locale di sgombero a camera da letto con annesso servizio igienico, il tutto senza alcun titolo abilitativo.

Ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. gli interventi eseguiti rientrano nei casi di cui all'art.3 comma 1 lettera b e sono subordinati al rilascio di segnalazione certificata di inizio attività secondo quanto previsto dall'art.22 comma 1 lettera a; ad oggi gli interventi possono essere regolarizzati ai sensi dell'art.37 comma 4 godendo della cosiddetta doppia conformità, ossia risultano essere conformi alle normative urbanistiche ed edilizie al momento della loro realizzazione e al momento dell'accertamento versando la somma di euro 1000,00.

A tale importo va aggiunto l'onorario di tecnico abilitato incaricato per la redazione della pratica edilizia, all'ex genio civile (come intervento locale per il rifacimento del tetto), e catastale stimato in circa Euro 4.500,00 nonché un importo di Euro 200,00 quale diritti di segreteria e di Euro 50,00 per la variazione catastale. Tali importi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Terreno seminativo arborato incolto accessibile da via Dirupata in zona esclusivamente a carattere agricolo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A causa della strada impervia non è stato possibile accedere al terreno. Il signor **** Omissis **** ha riferito essere comunque terreno incolto in stato di abbandono.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Terreno seminativo arborato incolto accessibile da via Dirupata in zona esclusivamente a carattere agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A causa della strada impervia non è stato possibile accedere al terreno. Il signor **** Omissis **** ha riferito essere comunque terreno incolto in stato di abbandono.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** OMISSIS ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Il terreno confina con stessa ditta (mappale 74), mappale 73 di proprietà **** Omissis ****, mappale 61 intestato a **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Il terreno confina con stessa ditta (mappale 71-215), mappale 75 di proprietà **** Omissis ****salvo altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Il terreno confina con stessa ditta (mappale 74), mappale 76 di proprietà **** Omissis ****salvo altri.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Il terreno confina con stessa ditta (mappale 101), mappale 96 di proprietà **** Omissis ****salvo altri, mappale 127 **** Omissis ****salvo altri .

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Il terreno confina con stessa ditta (mappale 97), mappale 100 di proprietà **** Omissis ****salvo altri, mappale 128 **** Omissis ****salvo altri .



CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7400,00 mq	7400,00 mq	1,00	7400,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7400,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1850,00 mq	1850,00 mq	1,00	1850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1850,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1850,00 mq	1850,00 mq	1,00	1850,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1850,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3690,00 mq	3690,00 mq	1,00	3690,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3690,00 mq		



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5310,00 mq	5310,00 mq	1,00	5310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5310,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 02/06/1977	##### Omissis ##### Proprietà ##### Omissis ##### Usufrutto	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 71 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 7400 Reddito dominicale € 7,64 Reddito agrario € 11,47
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##### Omissis ##### Proprietà 1/4 ##### Omissis ##### Proprietà 1/4 ##### Omissis ##### Proprietà 1/4 ##### Omissis ##### Proprietà 1/4	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 71 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 7400 Reddito dominicale € 7,64 Reddito agrario € 11,47
Dal 25/10/1978 al 02/06/2022	##### Omissis ##### Proprietà 1/2 ##### Omissis ##### Proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 71 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 7400 Reddito dominicale € 7,64 Reddito agrario € 11,47

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto mecc. al 28/10/1973	##### Omissis ##### Proprietà ##### Omissis ##### Usufrutto	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 74 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 28/10/1973 al 27/10/1979	##### Omissis #####	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 74 Qualità Seminativo



		Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 27/10/1979 al 13/07/2015	##### Omissis ##### Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 74 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##### Omissis ##### Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 74 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'imp. mecc. al 28/10/1973	##### Omissis ##### Comproprietario ##### Omissis ##### Comproprietario ##### Omissis ##### Comproprietario ##### Omissis ##### Usufrutto	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 215 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 28/10/1973 al 27/10/1979	##### Omissis #####	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 215 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 27/10/1979 al 13/07/2015	##### Omissis ##### Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 215 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##### Omissis ##### Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 215 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 02/06/1977	##### Omissis ##### Comproprietà ##### Omissis ##### Comproprietà	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 03 6 90



		Reddito dominicale € 4,76 Reddito agrario € 4,76
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##### Omissis ##### proprietà 1/9 ##### Omissis ##### proprietà 1/9 ##### Omissis ##### proprietà 1/9 ##### Omissis ##### proprietà 6/9	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 03 6 90 Reddito dominicale € 4,76 Reddito agrario € 4,76
Dal 25/10/1978 al 13/07/2015	##### Omissis ##### Proprietario 1/2 ##### Omissis ##### Proprietario 1/2	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 03 6 90 Reddito dominicale € 4,76 Reddito agrario € 4,76
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##### Omissis ##### Proprietà 1/2 ##### Omissis ##### Proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 97 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 03 6 90 Reddito dominicale € 4,76 Reddito agrario € 4,76

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 02/06/1977	##### Omissis ##### Comproprietà ##### Omissis ##### Comproprietà	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 05 3 10 Reddito dominicale € 6,86 Reddito agrario € 12,34
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##### Omissis ##### proprietà 1/9 ##### Omissis ##### proprietà 1/9 ##### Omissis ##### proprietà 1/9 ##### Omissis ##### proprietà 6/9	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 05 3 10 Reddito dominicale € 6,86 Reddito agrario € 12,34
Dal 25/10/1978 al 13/07/2015	##### Omissis ##### Proprietario 1/2 ##### Omissis ##### Proprietario 1/2	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 03 6 90 Reddito dominicale € 6,86 Reddito agrario € 12,34
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##### Omissis ##### Proprietà 1/2 ##### Omissis ##### Proprietà 1/2	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 101 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 05 3 10 Reddito dominicale € 6,86 Reddito agrario € 12,34

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

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
33	71				Seminativo		07 4 00 mq	7,64 €	11,47 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

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
33	74				Seminativo		01 8 50 mq	1,91 €	2,87 €	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

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
33	215				Seminativo		01 8 50 mq	1,91 €	2,87 €	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

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	97				Seminativo arborato		03 6 90 mq	4,76 €	4,76 €	



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

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	101				Seminativo arborato		05 3 10 mq	6,86 €	12,34 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Il terreno risulta facilmente accessibile da strada comunale. Si presenta attualmente non coltivato ma ben mantenuto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Il terreno risulta facilmente accessibile da strada comunale. Si presenta attualmente non coltivato ma ben mantenuto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Il terreno risulta facilmente accessibile da strada comunale. Si presenta attualmente non coltivato ma ben mantenuto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

A causa della strada impervia non è stato possibile accedere al terreno; a quanto riferito dal debitore, il terreno è attualmente incolto ed in stato di abbandono.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

A causa della strada impervia non è stato possibile accedere al terreno; a quanto riferito dal debitore, il terreno è attualmente incolto ed in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO N°2

I beni del lotto n°2 non sono gravati da servitù, censo, livelli o usi civici.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##**** Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/4. ##**** Omissis **** ##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/4. ##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/4. ##**** Omissis ****##, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, proprietario per 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	25/10/1978	1846	187
Dal 25/10/1978	##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/2. ##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Decreto giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	25/10/1978	3627	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tribunale di Cassino	24/08/1987	800	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##**** Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/4. ##**** Omissis **** ##, nata a Arce (FR)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1977		



	il 26/12/1953, proprietario per 1/4. ##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/4. ##**** Omissis ****##, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, proprietario per 1/4. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	25/10/1978	1846	187
Dal 25/10/1978	##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/2. ##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Decreto giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	25/10/1978	3627	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tribunale di Cassino	24/08/1987	800	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##**** Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/4. ##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/4. ##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/4. ##**** Omissis ****##, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, proprietario per 1/4.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Sora	25/10/1978	1846	187
Dal 25/10/1978	##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/2. ##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Decreto giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	25/10/1978	3627	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Tribunale di Cassino	24/08/1987	800			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##**** Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/9. ##**** Omissis **** ##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/9. ##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/9. ##**** Omissis ****##, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, proprietario per 6/9. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	25/10/1978	1846	187		
Dal 25/10/1978	##**** Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/2. ##**** Omissis ****##, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, proprietario per 1/2.	Decreto giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	25/10/1978	3627	
Trascrizione					



	Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tribunale di Cassino	24/08/1987	800	
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##### Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/2. ##### Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacinto Iadecola	13/07/2015	78497	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	22/06/2016	486	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##### Omissis ****##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/9. ##### Omissis **** ##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/9. ##### Omissis ****##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/9. ##### Omissis ****##, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, proprietario per 6/9. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1977		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	25/10/1978	1846	187



Dal 25/10/1978	##### Omissis #####, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/2. ##### Omissis #####, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Decreto giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	25/10/1978	3627	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tribunale di Cassino	24/08/1987	800	
		Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##### Omissis #####, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/2. ##### Omissis #####, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** OMISSIS ****	Testamento	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giacinto Iadecola	13/07/2015			78497	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Sora	22/06/2016			486	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bolzano il 05/07/2017
Reg. gen. 10763 - Reg. part. 1299
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/02/2022
Reg. gen. 4705 - Reg. part. 3864
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bolzano il 05/07/2017
Reg. gen. 10763 - Reg. part. 1299
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/02/2022
Reg. gen. 4705 - Reg. part. 3864
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA COLLE ROSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bolzano il 05/07/2017
Reg. gen. 10763 - Reg. part. 1299
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/02/2022
Reg. gen. 4705 - Reg. part. 3864
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/02/2022
Reg. gen. 4705 - Reg. part. 3864
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA DIRUPATA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/02/2022
Reg. gen. 4705 - Reg. part. 3864
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO N° 2

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, i terreni costituenti il lotto n°2 ricadono in zona agricola E1, disciplinata dall'art.22 delle NTA. Tale sottozona comprende aree parzialmente edificate e sparse lungo le strade. Indipendentemente dagli indici e dai parametri edilizi, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione con aumento di cubatura del 20% per adeguamenti, fatte le aggiunte delle parti non computabili ai fini della cubatura di cui all'art.5.

In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della cubatura esistente con distacchi e altezze di cui alle sottozone B2 sempreché il lotto asservito alla nuova costruzione risulti quello esistente al momento della adozione del presente strumento urbanistico.

Per gli interventi inedificati :

- lotto minimo 30.000 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiario 0,10 di cui 0,03 per residenza;
- Altezza massima 7 ml;
- Distacchi minimi dai confini e dalla rete viaria 10 ml.

I terreni di cui ai beni n°8 e n°9 accessibili da via Dirupata risultano essere sottoposti a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/04 e smi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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. Tenendo conto della natura e dell'ubicazione dei beni pignorati si è deciso di procedere alla formazione di due lotti di vendita così composti: il primo lotto comprende i due fabbricati siti in via Collealto n.70, di cui al foglio 24 part. 511 sub 2-3, unitamente agli adiacenti terreni di cui al foglio 24 partt. 1038-1039; il secondo lotto comprende i terreni di cui al foglio 33 partt.71-74-215 e foglio 37 partt.97-101.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere dunque alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t
Il fabbricato identificato come bene n°1, in catasto al foglio 24 mappale 511 sub 2, è destinato a civile abitazione, si sviluppa su unico livello con un locale cantina al piano interrato. L'immobile ha struttura portante in muratura, con finiture interne ed esterne di tipo civile, infissi in pvc con chiusure oscuranti (persiane). Il tetto è a doppia falda con sovrastante manto di tegole. Lungo il prospetto principale è presente un porticato. In adiacenza al fabbricato sono presenti due locali deposito adibiti a deposito/parcheggio auto ed attrezzi/mezzi agricoli. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; si trova in area metanizzata, servito da acquedotto ma non da fognatura, è presente una fossa biologica. L'area in cui è situato il fabbricato è a carattere agricolo, lontano dai principali servizi. Unitamente al fabbricato è accatastato un manufatto adibito a legnaia/fienile con evidenti problemi di dissesto e pertanto, a parere della scrivente, non più fruibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 511, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.705,00
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70
L'immobile identificato come bene n°2, in catasto al foglio 24 mappale 511 sub 3, è costituito da un fabbricato su due livelli in muratura portante in blocchi di calcestruzzo, tetto in parte a doppia falda in legno con sovrastante manto di tegole ed in parte a terrazzo praticabile. Al piano terra sono presenti due vani, non comunicanti tra loro, con accesso indipendente ognuno dal prospetto principale del fabbricato. Un vano è adibito a cucina mentre l'altro a cantina. Percorrendo una scala esterna in cemento è possibile accedere al primo piano dove si trovano due camere da letto ed un terrazzo. Il fabbricato si presenta con finiture civili, sia all'interno che all'esterno, con infissi in legno e vetro singolo. In cucina è presente impianto idrico; l'immobile è dotato di impianto elettrico, al piano terra fuori traccia mentre al piano primo sottotraccia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 511, Sub. 3, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 28.756,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto
Terreno seminativo adibito a giardino pertinenziale all'abitazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1038, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 660,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto
Terreno seminativo adibito a giardino pertinenziale all'abitazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1039, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 675,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t	205,41 mq	500,00 €/mq	€ 102.705,00	100,00%	€ 102.705,00
Bene N° 2 - Unità collabente Arce (FR) - via Collealto 70	71,89 mq	400,00 €/mq	€ 28.756,00	100,00%	€ 28.756,00
Bene N° 3 - Terreno Arce (FR) - via Collealto	440,00 mq	1,50 €/mq	€ 660,00	100,00%	€ 660,00
Bene N° 4 - Terreno Arce (FR) - via Collealto	450,00 mq	1,50 €/mq	€ 675,00	100,00%	€ 675,00
Valore di stima:					€ 132.796,00
A detrarre spese stimate per sanatoria abuso					€ 5.750,00
Valore di stima aggiornato:					€ 127.046,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 71, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 4.070,00



- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
 Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 74, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.035,00
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
 Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 215, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.035,00
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata
 Terreno seminativo arborato incolto accessibile da via Dirupata in zona esclusivamente a carattere agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 97, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 2.029,50
- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata
 Terreno seminativo arborato incolto accessibile da via Dirupata in zona esclusivamente a carattere agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 101, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 2.920,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Arce (FR) - via Colle Rosa	7400,00 mq	1,10 €/mq	€ 8.140,00	50,00%	€ 4.070,00
Bene N° 6 - Terreno Arce (FR) - via Colle Rosa	1850,00 mq	1,10 €/mq	€ 2.035,00	100,00%	€ 2.035,00
Bene N° 7 - Terreno Arce (FR) - via Colle Rosa	1850,00 mq	1,10 €/mq	€ 2.035,00	100,00%	€ 2.035,00
Bene N° 8 - Terreno Arce (FR) - via Dirupata	3690,00 mq	1,10 €/mq	€ 4.059,00	50,00%	€ 2.029,50
Bene N° 9 - Terreno Arce (FR) - via Dirupata	5310,00 mq	1,10 €/mq	€ 5.841,00	50,00%	€ 2.920,50
Valore di stima:					€ 13.090,00



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.

Cassino, li 11/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vallerotonda Barbara Antonia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Verbali di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t
Il fabbricato identificato come bene n°1, in catasto al foglio 24 mappale 511 sub 2, è destinato a civile abitazione, si sviluppa su unico livello con un locale cantina al piano interrato. L'immobile ha struttura portante in muratura, con finiture interne ed esterne di tipo civile, infissi in pvc con chiusure oscuranti (persiane). Il tetto è a doppia falda con sovrastante manto di tegole. Lungo il prospetto principale è presente un porticato. In adiacenza al fabbricato sono presenti due locali deposito adibiti a deposito/parcheggio auto ed attrezzi/mezzi agricoli. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; si trova in area metanizzata, servito da acquedotto ma non da fognatura, è presente una fossa biologica. L'area in cui è situato il fabbricato è a carattere agricolo, lontano dai principali servizi. Unitamente al fabbricato è accatastato un manufatto adibito a legnaia/fienile con evidenti problemi di dissesto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 511, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Collealto 70
L'immobile identificato come bene n°2, in catasto al foglio 24 mappale 511 sub 3, è costituito da un fabbricato su due livelli in muratura portante in blocchi di calcestruzzo, tetto in parte a doppia falda in legno con sovrastante manto di tegole ed in parte a terrazzo praticabile. Al piano terra sono presenti due vani, non comunicanti tra loro, con accesso indipendente ognuno dal prospetto principale del fabbricato. Un vano è adibito a cucina mentre l'altro a cantina. Percorrendo una scala esterna in cemento è possibile accedere al primo piano dove si trovano due camere da letto ed un terrazzo. Il fabbricato si presenta con finiture civili, sia all'interno che all'esterno, con infissi in legno e vetro singolo. In cucina è presente impianto idrico; l'immobile è dotato di impianto elettrico, al piano terra fuori traccia mentre al piano primo sottotraccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 511, Sub. 3, Categoria F2.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto
Terreno seminativo adibito a giardino pertinenziale all'abitazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1038, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Collealto
Terreno seminativo adibito a giardino pertinenziale all'abitazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1039, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, i beni del lotto n°1 ricadono in zona agricola E1, disciplinata dall'art.22 delle NTA. Tale sottozona comprende aree parzialmente edificate e sparse lungo le strade. Indipendentemente dagli indici e dai parametri edilizi, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione con aumento di cubatura del 20% per adeguamenti, fatte le aggiunte delle parti non computabili ai fini della cubatura di cui all'art.5. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della cubatura esistente con distacchi e altezze di cui alle sottozone B2 sempreché il lotto asservito alla nuova costruzione risulti quello esistente al momento della adozione del presente strumento urbanistico. Per gli interventi inedificati : -



lotto minimo 30.000 mq; - Indice di fabbricabilità fondiario 0,10 di cui 0,03 per residenza; - Altezza massima 7 ml; - Distacchi minimi dai confini e dalla rete viaria 10 ml.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 71, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 74, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 215, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata
Terreno seminativo arborato incolto accessibile da via Dirupata in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 97, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Dirupata
Terreno seminativo arborato incolto accessibile da via Dirupata in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 101, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, i beni appartenenti al lotto n°2 ricadono in zona agricola E1, disciplinata dall'art.22 delle NTA. Tale sottozona comprende aree parzialmente edificate e sparse lungo le strade. Indipendentemente dagli indici e dai parametri edilizi, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione con aumento di cubatura del 20% per adeguamenti, fatte le aggiunte delle parti non computabili ai fini della cubatura di cui all'art.5. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della cubatura esistente con distacchi e altezze di cui alle sottozone B2 sempreché il lotto asservito alla nuova costruzione risulti quello esistente al momento della adozione del presente strumento urbanistico. Per gli interventi ineditati : - lotto minimo 30.000 mq; - Indice di fabbricabilità fondiario 0,10 di cui 0,03 per residenza; - Altezza massima 7 ml; - Distacchi minimi dai confini e dalla rete viaria 10 ml.

I terreni di cui ai beni n°8 e n°9 risultano essere sottoposti a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/04 e smi.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Collealto 70, piano s1-t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 511, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	205,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso è in discreto stato conservativo. Non presenta criticità evidenti.		
Descrizione:	Il fabbricato identificato come bene n°1, in catasto al foglio 24 mappale 511 sub 2, è destinato a civile abitazione, si sviluppa su unico livello con un locale cantina al piano interrato. L'immobile ha struttura portante in muratura, con finiture interne ed esterne di tipo civile, infissi in pvc con chiusure oscuranti (persiane). Il tetto è a doppia falda con sovrastante manto di tegole. Lungo il prospetto principale è presente un porticato. In adiacenza al fabbricato sono presenti due locali deposito adibiti a deposito/parcheggio auto ed attrezzi/mezzi agricoli. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; si trova in area metanizzata, servito da acquedotto ma non da fognatura, è presente una fossa biologica. L'area in cui è situato il fabbricato è a carattere agricolo, lontano dai principali servizi. Unitamente al fabbricato è accatastato un manufatto adibito a legnaia/fienile con evidenti problemi di dissesto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore e dalla coniuge non eseguita.		

Bene N° 2 - Unità collabente			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Collealto 70		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 511, Sub. 3, Categoria F2	Superficie	71,89 mq
Descrizione:	L'immobile identificato come bene n°2, in catasto al foglio 24 mappale 511 sub 3, è costituito da un fabbricato su due livelli in muratura portante in blocchi di calcestruzzo, tetto in parte a doppia falda in legno con sovrastante manto di tegole ed in parte a terrazzo praticabile. Al piano terra sono presenti due vani, non comunicanti tra loro, con accesso indipendente ognuno dal prospetto principale del fabbricato. Un vano è adibito a cucina mentre l'altro a cantina. Percorrendo una scala esterna in cemento è possibile accedere al primo piano dove si trovano due camere da letto ed un terrazzo. Il fabbricato si presenta con finiture civili, sia all'interno che all'esterno, con infissi in legno e vetro singolo. In cucina è presente impianto idrico; l'immobile è dotato di impianto elettrico, al piano terra fuori traccia mentre al piano primo sottotraccia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Collealto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1038, Qualità Seminativo arborato	Superficie	440,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in buono stato conservativo, curato e ben mantenuto.		
Descrizione:	Terreno seminativo adibito a giardino pertinenziale all'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Collealto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1039, Qualità Seminativo arborato	Superficie	450,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in buono stato conservativo, curato e ben mantenuto. Su parte di esso insiste un manufatto in muratura e legno, in adiacenza al fabbricato collabente, adibito a pollaio.		
Descrizione:	Terreno seminativo adibito a giardino/orto pertinenziale all'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Colle Rosa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 71, Qualità Seminativo	Superficie	7400,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta facilmente accessibile da strada comunale. Si presenta attualmente non coltivato ma ben mantenuto.		
Descrizione:	Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Colle Rosa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 74, Qualità Seminativo	Superficie	1850,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta facilmente accessibile da strada comunale. Si presenta attualmente non coltivato ma ben mantenuto.		
Descrizione:	Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Colle Rosa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 215, Qualità Seminativo	Superficie	1850,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta facilmente accessibile da strada comunale. Si presenta attualmente non coltivato ma ben mantenuto.		
Descrizione:	Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Dirupata		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 97, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3690,00 mq
Stato conservativo:	A causa della strada impervia non è stato possibile accedere al terreno; a quanto riferito dal debitore, il terreno è attualmente incolto ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Terreno seminativo arborato incolto accessibile da via Dirupata in zona esclusivamente a carattere agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Dirupata		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 101, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5310,00 mq
Stato conservativo:	A causa della strada impervia non è stato possibile accedere al terreno; a quanto riferito dal debitore, il terreno è attualmente incolto ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Terreno seminativo arborato incolto accessibile da via Dirupata in zona esclusivamente a carattere agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

