
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bastoni Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	12
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	13
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	13



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	23
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.895,00	29



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	31



INCARICO

In data 21/04/2023, il sottoscritto Arch. Bastoni Dario, con studio in Via Contrada Melfi di Sotto - 03037 - Pontecorvo (FR), email dariobastoni@libero.it, PEC architettodariobastoni@pec.it, Tel. 338 2466323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2023 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 Case Vecchie, 2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Abitazione di tipo economico con corte, ubicata nel Comune di Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2 all'interno del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, a cui si accede attraverso una strada denominata Via Case Vecchie, l'abitazione è costituita da un piano terra e primo con struttura in muratura e corte pertinenziale su tre lati ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 38 e P.lla 334 Sub. 1, Zona Cens.: 2, Categoria: A/3, Classe: 3, Cons.: 4 vani, Sup. Catast.: Tot. 106 mq, totale escluso aree scoperte 94 mq Rendita: € 227,24 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, l'abitazione è servita da servizi (acquedotto, enel e tim) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e tim) e parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SOPRALLUGO Fabbricato

Successivamente all'accettazione dell'incarico con giuramento fuori udienza del 08.05.2023 veniva stabilita la data del sopralluogo congiuntamente con il Custode per il giorno 25.05.2023 alle ore 9.30 ed il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad estrarre copia degli atti telematicamente a mezzo Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia in data 08.05.2023 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali le visure catastali e nelle date 08.05.2023 ed all' A.E. Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Pubblicità Immobiliare le trascrizioni ed iscrizioni riguardanti i beni in data 05.06.2023.

In data 05.06.2023 il sottoscritto C.T.U. richiedeva a mezzo protocollo comunale al Responsabile dell'Ufficio Tecnico un certificato con l'indicazione di eventuali vincoli esistenti e copia di eventuali titoli abilitativi quali licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, D.I.A. o concessioni in sanatoria dell'immobile, in data 11.05.2023 veniva rilasciata la documentazione richiesta.

In data 05.06.2023 richiedeva a mezzo protocollo comunale al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile un certificato di residenza ed uno stato di famiglia, in data 05.06.2023 perveniva a mezzo pec parte della documentazione richiesta precisando che l'estratto di matrimonio deve essere richiesto al Comune di Roma ed in pari data la certificazione veniva richiesta a mezzo pec al Comune di Roma.

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Arce risulta che il numero civico del fabbricato è il n. 2 e



non il n. 1 riportato nell'atto di pignoramento.

In data 25.05.2023 alle ore 9.30 il sottoscritto C.T.U. si recava congiuntamente al Custode presso gli immobili in Arce alla Frazione Isoletta d'Arce alla Via Case Vecchie, 2, alla presenza del debitore per dare inizio alle operazioni peritali, procedendo ad un rilievo fotografico e alla ricognizione dello stato dei luoghi ed al rilievo metrico dell'immobile in modo da verificare le misure e le planimetrie catastali.

Dal sopralluogo si è riscontrato che il bene è costituito da un fabbricato per civile abitazione è costruito in aderenza ad altro fabbricato non interessato dalla presente procedura, è a duplice livello con copertura a tetto, con corte esterna in parte pavimentata in cemento su cui insistono due gazebo smontabili ed un box in lamiera in metallo del tipo da cantiere anch'esso smontabile. L'accesso avviene dalla strada pubblica.

Allo stato attuale il fabbricato si trova completamente rifinito, non in buone condizioni di manutenzione, è privo di titoli abilitativi urbanistici, composto a piano terra da un ingresso-soggiorno-cucina, un bagno ed una scala interna in muratura per l'accesso al piano primo costituito da due camere con balcone ed un bagno. Il fabbricato ha una superficie lorda complessiva di mq 95.12 ed una superficie complessiva netta di mq 71.03; l'accesso al fabbricato avviene dal terreno quasi completamente pavimentato adibito a corte del fabbricato protetto da una recinzione metallica con cancello pedonale anch'esso in metallo.

Esternamente il fabbricato si presenta intonato in cattive condizioni di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo protetti esternamente da persiane anch'esse in alluminio dello stesso colore, gli infissi interni dell'appartamento sono in legno tamburato, i pavimenti interni sono in ceramica, le scale interne sono rivestite in marmo i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica non in buone condizioni, così come i pavimenti dei balconi. Successivamente in data 30.06.2023 il sottoscritto ha proceduto ad un 2° sopralluogo comunicato a mezzo telefonico come concordato nel 1° sopralluogo ed ha effettuato un rilievo fotografico e celerimetrico per l'inserimento in mappa ed aggiornamento catastale utile all'emissione del decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Terreno ubicato ad Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2, all'interno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, con accesso dalla citata strada comunale, detto terreno è contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 38 con la P.lla 1388 avente Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 3, Superficie are 00 e ca 55, R.D. € 0,18, R.A. € 0,11 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il terreno non è servito da servizi e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

SOPRALLUGO Terreno

Successivamente all'accettazione dell'incarico con giuramento fuori udienza del 08.05.2023 veniva stabilita la data del sopralluogo congiuntamente con il Custode per il giorno 25.05.2023 alle ore 9.30 ed il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad estrarre copia degli atti telematicamente a mezzo Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia in data 08.05.2023 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali le visure catastali e nelle date 08.05.2023 ed all' A.E. Direzione Provinciale di Frosinone Ufficio Provinciale - Pubblicità Immobiliare le trascrizioni ed iscrizioni riguardanti i beni in data 05.06.2023. In data 05.06.2023 il sottoscritto C.T.U. richiedeva a mezzo protocollo comunale al Responsabile dell'Ufficio Tecnico un certificato con l'indicazione di eventuali vincoli esistenti e copia di eventuali titoli abilitativi quali licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, D.I.A. o concessioni in sanatoria dell'immobile, in data 11.05.2023 veniva rilasciata la documentazione richiesta. Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di arce risulta che il numero civico del fabbricato è il n. 2 e non il n. 1 riportato nell'atto di pignoramento. In data 25.05.2023 alle ore 9.30 il sottoscritto C.T.U. si recava congiuntamente al



Custode presso gli immobili in Arce alla Frazione Isoletta d'Arce alla Via Case Vecchie, 2, alla presenza del debitore per dare inizio alle operazioni peritali, procedendo ad un rilievo fotografico e alla ricognizione dello stato dei luoghi ed al rilievo metrico dell'immobile in modo da verificare le misure e le planimetrie catastali. Successivamente in data 30.06.2023 il sottoscritto ha proceduto ad un 2° sopralluogo comunicato a mezzo telefonico come concordato nel 1° sopralluogo ed ha effettuato un rilievo fotografico e celerimetrico per l'inserimento in mappa ed aggiornamento catastale utile all'emissione del decreto di trasferimento, dal sopralluogo si è riscontrato che il bene è costituito da un terreno pianeggiante incolto protetto esternamente da recinzione metallica. Si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante del certificato catastale, che si produce in allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante del certificato catastale, che si produce in allegato alla presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore **** Omissis **** e viene posto in vendita per diritti pari a 1/1.

Con atto di compravendita stipulato dal Notaio A. PRIVITERA di Roma il 14/06/2004 rep. n. 31704 racc. n. 17745, registrato a Roma il 16/04/2004 al n. 10506 vol. Serie 1T e trascritto a Frosinone il 21/06/2004 ai nn. 15820/9911 di Registro Generale e Particolare il Sig. **** Omissis **** acquistava, diritti pari a 1/1 dell'intera proprietà.

Dai certificati dell'ufficio Stato Civile del Comune di Arce (FR) datati 05/06/2023 e precisamente "Certificato di residenza" e dallo "Stato di famiglia" risulta che il Sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Arce con abitazione in Via Case Vecchie, 2 ed il nucleo familiare è costituito oltre che dallo stesso dalla moglie ed il figlio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto di compravendita stipulato dal Notaio A. PRIVITERA di Roma il 14/06/2004 rep. n. 31704 racc. n. 17745, registrato a Roma il 16/04/2004 al n. 10506 vol. Serie 1T e trascritto a Frosinone il 21/06/2004 ai nn. 15820/9911 di Registro Generale e Particolare il Sig. **** Omissis **** acquistava, diritti pari a 1/1 dell'intera proprietà.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Il fabbricato confina a nord-est con la strada comunale, a nord-ovest con altro fabbricato in aderenza contraddistinto con la p.lla 878, a sud-ovest e sud-est con la p.lla 1388 di proprietà dello stesso debitore ed oggetto della presente esecuzione, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Il terreno confina a nord-est con la strada comunale, a nord-ovest con il fabbricato contraddistinto con la p.lla 334 di proprietà dello stesso debitore ed oggetto della presente esecuzione, a sud-ovest con la p.lla 1365, a sud-est con le p.lle 1398 e 1364, salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,48 mq	46,47 mq	1	46,47 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	38,55 mq	48,65 mq	1	48,65 mq	2,84 m	Primo
Balcone scoperto	2,24 mq	2,24 mq	0.25	0,56 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,93 mq	4,93 mq	0.25	1,23 mq	0,00 m	Primo
Cortile	148,53 mq	148,53 mq	0.18	26,74 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				123,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione di tipo economico con corte, ubicata nel Comune di Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2 all'interno del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, a cui si accede attraverso una strada denominata Via Case Vecchie, l'abitazione è costituita da un piano terra e primo con corte a piano terra. L'area in cui è ubicata l'abitazione, stante l'ubicazione in un contesto residenziale, è servita di servizi e parcheggi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	55,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Terreno ubicato nel Comune di Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2 all'interno del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, a cui si accede attraverso una strada denominata Via Case Vecchie. L'area in cui è ubicato il terreno, stante l'ubicazione in un contesto residenziale, è



servita di servizi e parcheggi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 334, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,11 Piano T1
Dal 01/01/1992 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 334, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 161,13 Piano T1
Dal 15/04/2002 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.84 Reddito dominicale € 1,29 Reddito agrario € 0,79
Dal 10/06/2004 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 334, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 161,13 Piano T1
Dal 14/06/2004 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 334, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 94 tot. escl. aree scop. 92 mq Rendita € 161,13 Piano T1
Dal 14/06/2004 al 08/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,52
Dal 17/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 334, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 94 tot. escl. aree scop. 92 mq Rendita € 161,13 Piano T1
Dal 09/11/2015 al 08/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 334, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 94 tot. escl. aree scop. 92 mq Rendita € 161,13



		Piano T1
Dal 08/05/2023 al 11/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 334, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 94 tot. escl. aree scop. 92 mq Rendita € 161,13 Piano T1
Dal 11/07/2023 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 334, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 106 tot. escl. aree scop. 94 mq Rendita € 227,24 Piano T1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/2002 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.84 Reddito dominicale € 1,29 Reddito agrario € 0,79
Dal 14/06/2004 al 08/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,52
Dal 08/05/2023 al 10/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,52
Dal 10/07/2023 al 11/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1388 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.55 Reddito dominicale € 18,00 Reddito agrario € 11,00

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	334	1	2	A3	3	4 vani	Tot. 106 mq Tot. escl. aree scoperte 94 mq	227,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea reperita e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, a seguito della demolizione di un tramezzo e la realizzazione di un bagno con finestra a piano terra; a piano 1° di un tramezzo per la realizzazione di un bagno per cui si necessita di una variazione catastale inoltre non è riportato il fabbricato nella mappa catastale per cui si necessita la redazione di un tipo mappale.

Per cui si è provveduto, in data 11/07/2023 con Prot. n. FR0059517 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

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
38	1388				Seminativo arborato	3	00.00.55 mq	0,18 €	0,11 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea reperita e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non rispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi.



In data 10/07/2023 con Prot. n. FR 2023/57893 si è provveduto ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Accessibilità del bene: non sussistono problemi di accessibilità al bene.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Case Vecchie, 1 così come risulta dall'atto di pignoramento ma dal certificato di residenza rilasciato in data 19.04.2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Arce risulta ubicato in Via Case Vecchie, 2 per cui nelle variazioni catastali si è provveduto a regolarizzarla indicando la corretta toponomastica.

Si precisa che sulla corte risultano essere presenti un box in lamiera in metallo del tipo da cantiere amovibile per il ricovero di attrezzi o della macchina e due gazebo amovibili con strutture metalliche leggere pieghevoli con copertura in telo di semplice rimozione, aventi carattere di precarietà e privi di titoli abilitativi, per la rimozione non si quantificherà alcun valore, il cui costo verrà compensato dal valore residuo delle strutture stesse in quanto riutilizzabili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Si precisa che sullo stesso terreno risulta essere infissi nel terreno tubolari in ferro del diametro di circa 5 cm (pilastrini) aventi altezza di circa ml 3.00 di semplice rimozione, avente carattere di precarietà e privi di titoli abilitativi, considerato che il costo per l'eventuale regolarizzazione è maggiore del valore degli stessi, per la rimozione non si quantificherà alcun valore, il cui costo verrà compensato dal valore residuo del ferro di risulta. Accessibilità del bene: sussistono problemi di accessibilità al bene.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Non risultano patti di alcuna natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Non risultano patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Il Fabbricato pignorato allo stato attuale, risulta nel complesso in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con diverse caratteristiche di rifiniture degli interni e precisamente: gli intonaci interni sono del tipo liscio, gli impianti elettrici interni agli ambienti sono eseguiti sottotraccia, l'impianto idro-sanitario del bagno e del riscaldamento è costituito da tubazioni in rame sottotraccia ed in buono stato di manutenzione, le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica dello stesso colore e dimensione e si presentano lesionati in più ambienti, gli infissi interni sono in legno tamburato verniciati di colore avorio a piano primo ed in legno massello a piano terra, gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bronzo o in discrete condizioni con



vetri singoli protetti esternamente da persiane anch'esse dello stesso alluminio, il portone è del tipo blindato rivestito in legno. I bagni si trovano in scarse condizioni di manutenzione e sono stati nel tempo oggetto di interventi sugli impianti di manutenzione effettuata in modo posticcia (con rifiniture al grezzo ovvero ripristinando i pavimenti o i rivestimenti con cemento), le pareti ed il soffitto del bagno di piano terra si presentano completamente ricoperti di muffe, sul soffitto e sulle pareti del bagno a piano primo sono presenti dei pannelli di polistirolo per evitare effetti di condensa e macchie di umidità. Macchie di umidità sono inoltre presenti nel soffitto e pareti delle camere da letto a piano primo dovute ad effetti di condensa e/o possibili infiltrazioni di acqua dalla sovrastante copertura, nelle camere da letto le tinteggiature delle pareti presentano inoltre spellicature della tinteggiatura. La zona giorno a piano terra costituita da un unico ambiente comprendente la cucina, la zona pranzo e l'ingresso, le pareti presentano evidenti macchie di umidità ascendente dal pavimento benché sia stata interessata da recenti interventi manutentivi (rifacimento di pavimenti, battiscopa e cucina in muratura, ecc.). Dalle tipologie e caratteristiche dei materiali riscontrate e dal loro stato d'uso si evidenzia che l'abitazione dalla sua realizzazione è stata interessata da interventi di manutenzione straordinari quali, come detto in precedenza, la realizzazione dei bagni, dei pavimenti e rivestimenti della cucina, contrariamente le camere da letto non sono state nel tempo interessate da alcun tipo di manutenzione di fatto i pavimenti in ceramica presentano lesioni e scheggiature in più punti delle stanze, così come le soglie in marmo ed i pavimenti in ceramica dei balconi.

La corte esterna di accesso all'immobile è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, quasi interamente pavimentata a cemento posto in opera in epoche diverse, e sono presenti sulla stessa un box in lamiera in metallo del tipo da cantiere amovibile per il ricovero di attrezzi o della macchina e due gazebo amovibili con strutture metalliche leggere pieghevoli con copertura in telo. Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono mediocri. Per lo stato conservativo in cui versa l'immobile si è tenuto conto nella stima dello stesso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Il terreno si presenta in completo stato di abbandono ed in cattivo stato di conservazione, in parte ricoperto da vegetazione spontanea (erbacce) ed in piccola parte materiale vario (da cantiere in legno e metallo) sullo stesso sono stati posti in verticale n. 5 tubi (pilastrini) del diametro di circa 5 cm in metallo dell'altezza di circa 3.00 ml su due file a distanza pressoché regolare presumibilmente per realizzare una tettoia.

Il terreno dispone di una recinzione metallica posticcia realizzata lungo tutti i confini catastali con unico accesso con cancelletto metallico dalla strada comunale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

L'immobile pignorato non risulta essere inserito o costituire un contesto condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

L'immobile non risulta inserito in alcun contesto condominiale, è però parte comune con l'unità immobiliare dello stesso proprietario da cui è stato diviso per stralciare la corte a servizio della stessa ed oggetto della presente esecuzione immobiliare di cui ne costituisce il "Lotto Unico".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2



Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19.06.2023 non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19.06.2023 non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Il fabbricato oggetto di perizia risulta costituito da un piano terra e primo con destinazione a civile abitazione, con copertura a tetto a capanna con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in muratura, i solai sono in latero cemento ed in tavelloni e travi di ferro, le strutture portanti dei balconi sono in travi di ferro e tavelloni, gli intonaci dei balconi sono ammalorati a tal punto da mettere a nudo la struttura, le pareti esterne sono intonacate con intonaco del tipo liscio in più parti ammalorato e la tinteggiatura si presenta quasi interamente spellicolata. Le rifiniture interne dell'appartamento sono le seguenti: intonaci interni del tipo liscio, la scala interna di collegamento tra il piano terra e primo è in muratura rivestita in marmo, i tramezzi divisorii interni degli ambienti sono in forati da cm 12 posti in foglio intonacato in ambo i lati, l'impianto elettrico interno agli ambienti è eseguito sottotraccia con conduttori in parte sfilabili privi di certificazione, l'impianto idro-sanitario del bagno e della cucina è costituito da tubazioni sottotraccia anche essi privi di certificazione ed in discreto stato di manutenzione; le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione con battiscopa anch'essi in ceramica in più zone lesionate, così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni ed in mediocre condizioni d'uso, gli infissi interni sono in legno tamburato, il portone in ferro del tipo blindato, gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore anodizzato in discrete condizioni con vetri singoli protetti esternamente da persiane in alluminio. L'esposizione del fabbricato è nord-est, nord-ovest e sud, le altezze interne sono di ml 2.80 a piano terra e ml 2.84 a piano primo. La corte esterna di accesso all'immobile della superficie di circa 149,00 mq è quasi interamente pavimentata con battuto di cemento realizzato in epoche diverse, e sono presenti sulla stessa un box in lamiera in metallo del tipo da cantiere amovibile delle dimensioni circa 2.50x5.00 ml per il ricovero di attrezzi o macchina e due gazebo amovibili con strutture metalliche leggere pieghevoli delle dimensioni circa 3.00x3.00 ml con copertura in telo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Il terreno presenta sullo stesso, posti in verticale, n. 5 tubi (pilastrini) del diametro di circa 5 cm in metallo dell'altezza di circa 3.00 ml su due file a distanza pressoché regolare presumibilmente per realizzare una tettoia.

Il terreno dispone di una recinzione metallica posticcia realizzata lungo tutti i confini catastali con unico accesso con cancelletto metallico dalla strada comunale mediante un gradino in quanto il terreno è posto ad una quota più alta. Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica - Opere e Lavori Pubblici) in data 19.06.2023 il terreno risulta edificabile con un indice di fabbricabilità fondiario 1.5 mc/mq in quanto ricade Zona "B1 - Completamento" del P.R.G. con lotto minimo di 500,00 mq ed è gravato da vincolo paesaggistico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

L'immobile risulta occupato dal debitore con il suo nucleo familiare come risulta dai certificati di residenza e stato di Stato di Famiglia.

Stante la residenza dell'esecutato nell'immobile oggetto della presente esecuzione non risultano contratti di locazione né lo stesso si configura come seconda casa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Non risultano contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1975 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOYOLA Amilcare	18/08/1975	36619	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/09/1975	9349	10312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	02/09/1975	1617	175		
Dal 14/06/2004 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA Antonino	14/06/2004	31704	17745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/06/2004	15821	9912
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	16/06/2004	10506	1T
Dal 14/06/2004 al 05/06/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA Antonino	14/06/2004	31704	17745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/06/2004	15820	9911
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	16/06/2004	10506	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione di C.T.U..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1975 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LYOLA Amilcare	18/08/1975	36619	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/09/1975	9349	10312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	02/09/1975	1617	175
Dal 14/06/2004 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA Antonino	14/06/2004	31704	17745



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/06/2004	15821	9912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	16/06/2004	10506	1T
Dal 14/06/2004 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA Antonino	14/06/2004	31704	17745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/06/2004	15820	9911
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	16/06/2004	10506	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione di C. T. U..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2004
Reg. gen. 15822 - Reg. part. 4113
Quota: 1/1



Importo: € 200.000,00

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: PRIVITERA Antonino

Data: 14/06/2004

N° repertorio: 31705

N° raccolta: 17746

Note: Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegare alla presente.

- **Verbale pignoramento immobile** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Frosinone il 03/02/2023

Reg. gen. 2394 - Reg. part. 1662

Quota: 1/1

Importo: € 50.907,54

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficiale Giudiziario Tribunale Cassino

Data: 04/01/2023

N° repertorio: 3277

Note: Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegare alla presente.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Contestualmente, corrispondere per le Trasc. Contro n. 1662 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 200,00 imposte ipotecarie ed € 59,00 imposte di bollo.

Il tutto per complessivi € 388,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 4113 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
 Iscritto a Frosinone il 21/06/2004
 Reg. gen. 15822 - Reg. part. 4113
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 3,30 %
 Rogante: PRIVITERA Antonino
 Data: 14/06/2004
 N° repertorio: 31705
 N° raccolta: 17746
 Note: Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegata alla presente.
- **Verbale pignoramento immobile** derivante da Atto Giudiziario
 Iscritto a Frosinone il 03/02/2023
 Reg. gen. 2394 - Reg. part. 1662
 Quota: 1/1
 Importo: € 50.907,54
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Ufficiale Giudiziario Tribunale Cassino
 Data: 04/01/2023
 N° repertorio: 3277
 Note: Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegata alla presente.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Contestualmente, corrispondere per le Trasc. Contro n. 1662 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria, € 200,00 imposte ipotecarie ed € 59,00 imposte di bollo.

Il tutto per complessivi € 388,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 4113 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2



Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 19.06.2023 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti sull'immobile pignorato, risulta che è gravato da vincolo paesaggistico e non è gravato da vincoli di diritti di uso civici e che l'immobile contraddistinto al fg. 38 p.lla 334 ricade nel P.R.G. nella Zona "B1 – Completamento". Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Relativamente al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani e nella Tav. B nelle aree urbanizzate del PTPR e nella fascia f) protezione dei parchi e delle riserve naturali. Pertanto essendo il Comune di Arce all'epoca della costruzione, avvenuta prima del 01.09.1967 come dichiarato nell'atto di provenienza dell'immobile al debitore datato 14.06.2004, privo di strumenti urbanistici in quanto la Perimetrazione Urbana è stata approvata in data 11.05.1971 ed il P.R.G. approvato in data 25.06.1999 per cui si può ragionevolmente affermare che il è fabbricato rispondente alla normativa vigente all'epoca della sua costruzione e attualmente non risulta in contrasto con le norme del Piano Regolatore Generale vigente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 19.06.2023 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti sull'immobile pignorato, lo stesso risulta gravato da vincolo paesaggistico e non è gravato da vincoli di diritti di uso civici e che l'immobile contraddistinto al fg. 38 p.lla 1388 (ex 334) ricade nel P.R.G. nella Zona "B1 – Completamento". Relativamente al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani e nella Tav. B nelle aree urbanizzate del PTPR e nella fascia f) protezione dei parchi e delle riserve naturali. Per cui il terreno risulta rispondente alle norme del P.R.G. e P.T.P.R. e ne è consentita l'edificazione con indice fondiario di 1.5 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Con pec dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arce datata 19.06.2023 si dichiara che non risultano registrati titoli abilitativi edilizi riguardanti l'immobile in Catasto al Foglio 38 particella n. 334, dalla disamina della documentazione reperita dallo scrivente, ai fini dell'accertamento dell'epoca di costruzione dell'immobile, risulta che nell'atto di provenienza dell'immobile all'esecutato datato 14.06.2004 è riportata la dicitura "che la costruzione della porzione immobiliare venduta con il presente atto è stata iniziata anteriormente al 1.09.1967 e che successivamente non sono state realizzate opere che avrebbero necessitato di provvedimenti amministrativi di concessione od autorizzazione edilizia". Dall'esame della struttura del fabbricato è risultato che lo spessore delle pareti in muratura sono tipici delle costruzioni realizzate in epoca antecedente all'introduzione della legge sismica e dagli strumenti urbanistici reperiti presso l'U.T.C. del Comune di Arce, e che presso il citato ufficio risulta che non vi sono aerofotogrammetrie o cartografie che accertino l'esistenza del fabbricato antecedente all'aprile del 1977, data dell'aerofotogrammetria posta alla base della cartografia del P.R.G. approvato in data 25.06.1999 in cui è riportato il fabbricato, contrariamente alla Perimetrazione Urbana approvata in data 11.05.1971 in quanto, come riferito, redatta su foglio catastale in possesso del Comune in cui sono riportati i soli fabbricati al tempo accatastati, ma non è riportato lo stato di fatto reale in modo fedele. A tal proposito occorre precisare che la legittimità ante 1967 è consentita solo per zone esterne ai nuclei urbani e per comuni che tra il 1942 (anno della prima legge urbanistica) ed il 01.09.1967 non erano dotati di strumenti



urbanistici come nel caso del Comune di Arce. Pertanto alla luce di quanto su esaminato, la costruzione dell'immobile essendo avvenuta prima del 01.09.1967, come dichiarato nell'atto di vendita, risulta regolare. Ma la diversa distribuzione interna a piano terra e primo dell'immobile risultante dalla comparazione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non risulta documentata da alcuna autorizzazione amministrativa e quindi costituisce difformità edilizia. Per tale difformità anche se di carattere non rilevante è necessaria la sanatoria edilizia.

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.

A seguito di attenta disamina dello stato di fatto della porzione di fabbricato con la documentazione reperita in cui si sono riscontrate delle difformità costituite dalla diversa distribuzione degli spazi interni per cui è stata verificata la sanabilità ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e L.R. n. 15/2008, le difformità riscontrate, possono essere sanate urbanisticamente mediante presentazione di una CILA o SCIA in sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, la cui oblazione, in relazione a quanto previsto dall'art. 6 bis comm. 5 del D.P.R. n. 380/2001 è pari a € 1000,00. Si stima un importo pari a € 4000,00 cumulativo della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria, degli onorari tecnici e delle spese di regolarizzazione urbanistica e di quanto necessario per il rilascio del certificato di agibilità (ivi compresa la verifica di rispondenza e dichiarazione di conformità degli impianti di servizio esistenti). Il box in lamiera in metallo del tipo da cantiere amovibile per il ricovero di attrezzi o della macchina e due gazebo amovibili con strutture metalliche leggere pieghevoli con copertura in telo di semplice rimozione, presenti sulla corte, aventi carattere di precarietà e privi di titoli abilitativi, considerato che il costo per l'eventuale regolarizzazione è maggiore del valore degli stessi, saranno rimossi. Di queste opere, non si quantificherà alcun valore, il cui costo verrà compensato dal valore residuo delle strutture stesse in quanto riutilizzabili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno, incolto e con una recinzione metallica posticcia realizzata in parte lungo i confini catastali unicamente a delimitazione della proprietà, risulta privo di edificazione. Per i tubolari in ferro del diametro di circa 5 cm (pilastrini) infissi nel terreno aventi altezza di circa ml 3.00 di semplice rimozione, aventi carattere di precarietà e privi di titoli abilitativi, considerato che il costo per l'eventuale regolarizzazione è maggiore del valore degli stessi, per la rimozione non si quantificherà alcun valore, il cui costo verrà compensato dal valore residuo del ferro di risulta. Considerata la destinazione d'uso risulta conforme allo strumento urbanistico vigente.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono su detto immobile né vincoli od oneri condominiali né spese di gestione e manutenzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono su detto immobile né vincoli od oneri condominiali né spese di gestione e manutenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2
Abitazione di tipo economico con corte, ubicata nel Comune di Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2 all'interno del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, a cui si accede attraverso una strada denominata Via Case Vecchie, l'abitazione è costituita da un piano terra e primo con struttura in muratura e corte pertinenziale su tre lati ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 38 e P.lla 334 Sub. 1, Zona Cens.: 2, Categoria: A/3, Classe: 3, Cons.: 4 vani, Sup. Catast.: Tot. 106 mq, totale escluso aree scoperte 94 mq Rendita: € 227,24 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, l'abitazione è servita da servizi (acquedotto, enel e tim) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e tim) e parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 334, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.520,00



Stante la loro peculiarità gli immobili, pur essendo divisi in quote distinte, in quanto catastalmente ogni immobile è ben individuato e suscettibile d'autonomo e libero godimento, non possono essere oggetto di vendita in lotti separati in quanto il bene n. 2 (Terreno) è parte integrante del bene n. 1 in quanto la superficie del bene n. 2 è stata frazionata asservirne una parte come corte al bene n. 1 (Fabbricato) per renderla conforme allo stato di fatto, per cui si ha un "UNICO LOTTO". Per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetti di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e delle quali si conosce con certezza il valore di mercato. Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, previo i sopralluoghi effettuati con successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica e presso l'O.M.I.. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante. Da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati, si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato oscillante tra gli 325,00 ed i 670,00 €/mq di immobile. D'altro canto la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate propone per il Comune di Arce (FR) e specificatamente per la Frazione di Isoletta d'Arce (FR) dove sono ubicati gli immobili per le abitazioni civili un valore di mercato oscillante tra un minimo di 460,00 €/mq ed un massimo di 590,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del secondo semestre dell'anno 2022, inoltre si è tenuto in conto il particolare periodo storico e la perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare e dei lavori di rifacimento delle pavimentazioni del piano primo e dei balconi. Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti adibiti ad abitazione si determina un valore opportunamente corretto pari ad 500,00 €/mq.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2**

Terreno ubicato ad Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2, all'interno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, con accesso dalla citata strada comunale, detto terreno è contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 38 con la P.lla 1388 avente Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 3, Superficie are 00 e ca 55, R.D. € 0,18, R.A. € 0,11 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il terreno non è servito da servizi e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1388, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.375,00

Stante la loro peculiarità gli immobili, pur essendo divisi in quote distinte, in quanto catastalmente ogni immobile è ben individuato e suscettibile d'autonomo e libero godimento, non possono essere oggetto di vendita in lotti separati in quanto il bene n. 2 (Terreno) è parte integrante del bene n. 1 in quanto la superficie del bene n. 2 è stata frazionata asservirne una parte come corte al bene n. 1 (Fabbricato) per cui si ha un "UNICO LOTTO". Per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, è stata considerata la potenziale capacità edificatoria in quanto ricadente all'interno della zona "B1- Completamento" e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tributi del Comune di Arce al fine di accertare il valore venale in comune commercio del terreno ed il Comune di Arce con delibera di Giunta nr. 38 del 20/04/2017 ha deliberato tabelle di riferimento dei valori venali delle aree fabbricabili, ad oggi non aggiornati, stabilendo per la Zona di P.R.G. denominata "B/1-Completamento"



il valore venale pari ad €/mq 25,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	123,65 mq	500,00 €/mq	€ 65.520,00	100,00%	€ 65.520,00
Bene N° 2 - Terreno Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2	55,00 mq	25,00 €/mq	€ 1.375,00	100,00%	€ 1.375,00
				Valore di stima:	€ 66.895,00

Valore di stima: € 66.895,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 62.895,00

Per la difformità riscontrata, inerente la diversa distribuzione degli spazi interni, sanata urbanisticamente mediante presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, la cui oblazione, in relazione a quanto previsto dall'art. 6 bis comm. 5 del D.P.R. n. 380/2001 è pari a € 1000,00, si stima in totale un importo pari a € 4000,00 cumulativo della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria, degli onorari tecnici e delle spese di regolarizzazione urbanistica e di quanto necessario per il rilascio del certificato di agibilità (ivi compresa la verifica di rispondenza e dichiarazione di conformità degli impianti di servizio esistenti).

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

Pontecorvo, li 26/07/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1 - Verbale di sopralluogo n. 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 2 - Documentazione anagrafica dei Comuni di Arce e Roma
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - All. 3 - Documentazione tecnica del Comune di Arce (Aggiornamento al 13/07/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - All. 4 - Visure catastali storiche, stralcio di mappa e planimetria dei beni (Aggiornamento al 13/07/2023)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - All. 5 - Visure ipocatastali e atto di provenienza dei beni (Aggiornamento al 13/07/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6 - Rilievi planimetri dello stato di fatto dei beni
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - All. 7 - Variazioni catastali dei beni (Aggiornamento al 13/07/2023)
- ✓ N° 8 Foto - All. 8 - Rilievo fotografico dei Beni.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2
Abitazione di tipo economico con corte, ubicata nel Comune di Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2 all'interno del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, a cui si accede attraverso una strada denominata Via Case Vecchie, l'abitazione è costituita da un piano terra e primo con struttura in muratura e corte pertinenziale su tre lati ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 38 e P.lla 334 Sub. 1, Zona Cens.: 2, Categoria: A/3, Classe: 3, Cons.: 4 vani, Sup. Catast.: Tot. 106 mq, totale escluso aree scoperte 94 mq Rendita: € 227,24 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, l'abitazione è servita da servizi (acquedotto, enel e tim) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e tim) e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 334, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 19.06.2023 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti sull'immobile pignorato, risulta che è gravato da vincolo paesaggistico e non è gravato da vincoli di diritti di uso civici e che l'immobile contraddistinto al fg. 38 p.la 334 ricade nel P.R.G. nella Zona “B1 – Completamento”. Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Relativamente al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani e nella Tav. B nelle aree urbanizzate del PTPR e nella fascia f) protezione dei parchi e delle riserve naturali. Pertanto essendo il Comune di Arce all'epoca della costruzione, avvenuta prima del 01.09.1967 come dichiarato nell'atto di provenienza dell'immobile al debitore datato 14.06.2004, privo di strumenti urbanistici in quanto la Perimetrazione Urbana è stata approvata in data 11.05.1971 ed il P.R.G. approvato in data 25.06.1999 per cui si può ragionevolmente affermare che il è fabbricato rispondente alla normativa vigente all'epoca della sua costruzione e attualmente non risulta in contrasto con le norme del Piano Regolatore Generale vigente.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2
Terreno ubicato ad Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2, all'interno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, con accesso dalla citata strada comunale, detto terreno è contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 38 con la P.la 1388 avente Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 3, Superficie are 00 e ca 55, R.D. € 0,18, R.A. € 0,11 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il terreno non è servito da servizi e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel). Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1388, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 19.06.2023 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti sull'immobile pignorato, lo stesso risulta gravato da vincolo paesaggistico e non è gravato da vincoli di diritti di uso civici e che l'immobile contraddistinto al fg. 38 p.la 1388 (ex 334) ricade nel P.R.G. nella Zona “B1 – Completamento”. Relativamente al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il bene ricade nella Tav. A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani e nella Tav. B nelle aree urbanizzate del PTPR e nella fascia f) protezione dei parchi e delle riserve naturali. Per cui il terreno risulta rispondente alle norme del P.R.G. e P.T.P.R. e ne è consentita l'edificazione con indice fondiario di 1.5 mc/mq.



Prezzo base d'asta: € 62.895,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.895,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 334, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	123,65 mq
Stato conservativo:	<p>Il Fabbricato pignorato allo stato attuale, risulta nel complesso in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con diverse caratteristiche di rifiniture degli interni e precisamente: gli intonaci interni sono del tipo liscio, gli impianti elettrici interni agli ambienti sono eseguiti sottotraccia, l'impianto idro-sanitario del bagno e del riscaldamento è costituito da tubazioni in rame sottotraccia ed in buono stato di manutenzione, le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica dello stesso colore e dimensione e si presentano lesionati in più ambienti, gli infissi interni sono in legno tamburato verniciati di colore avorio a piano primo ed in legno massello a piano terra, gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bronzo o in discrete condizioni con vetri singoli protetti esternamente da persiane anch'esse dello stesso alluminio, il portone è del tipo blindato rivestito in legno. I bagni si trovano in scarse condizioni di manutenzione e sono stati nel tempo oggetto di interventi sugli impianti di manutenzione effettuata in modo posticcia (con rifiniture al grezzo ovvero ripristinando i pavimenti o i rivestimenti con cemento), le pareti ed il soffitto del bagno di piano terra si presentano completamente ricoperti di muffe, sul soffitto e sulle pareti del bagno a piano primo sono presenti dei pannelli di polistirolo per evitare effetti di condensa e macchie di umidità. Macchie di umidità sono inoltre presenti nel soffitto e pareti delle camere da letto a piano primo dovute ad effetti di condensa e/o possibili infiltrazioni di acqua dalla sovrastante copertura, nelle camere da letto le tinteggiature delle pareti presentano inoltre spellicature della tinteggiatura. La zona giorno a piano terra costituita da un unico ambiente comprendente la cucina, la zona pranzo e l'ingresso, le pareti presentano evidenti macchie di umidità ascendente dal pavimento benché sia stata interessata da recenti interventi manutentivi (rifacimento di pavimenti, battiscopa e cucina in muratura, ecc.). Dalle tipologie e caratteristiche dei materiali riscontrate e dal loro stato d'uso si evidenzia che l'abitazione dalla sua realizzazione è stata interessata da interventi di manutenzione straordinari quali, come detto in precedenza, la realizzazione dei bagni, dei pavimenti e rivestimenti della cucina, contrariamente le camere da letto non sono state nel tempo interessate da alcun tipo di manutenzione di fatto i pavimenti in ceramica presentano lesioni e scheggiature in più punti delle stanze, così come le soglie in marmo ed i pavimenti in ceramica dei balconi. La corte esterna di accesso all'immobile è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, quasi interamente pavimentata a cemento posto in opera in epoche diverse, e sono presenti sulla stessa un box in lamiera in metallo del tipo da cantiere amovibile per il ricovero di attrezzi o della macchina e due gazebo amovibili con strutture metalliche leggere pieghevoli con copertura in telo. Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono mediocri. Per lo stato conservativo in cui versa l'immobile si è tenuto conto nella stima dello stesso.</p>		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico con corte, ubicata nel Comune di Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2 all'interno del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, a cui si accede attraverso una strada denominata Via Case Vecchie, l'abitazione è costituita da un piano terra e primo con struttura in muratura e corte pertinenziale su tre lati ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 38 e P.lla 334 Sub. 1, Zona Cens.: 2, Categoria: A/3, Classe: 3, Cons.: 4 vani, Sup. Catast.: Tot. 106 mq, totale escluso aree scoperte 94 mq Rendita: € 227,24 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, l'abitazione è servita da servizi (acquedotto, enel e tim) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e tim) e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con il suo nucleo familiare come risulta dai certificati di residenza e stato di Stato di Famiglia.		



Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Case Vecchie, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1388, Qualità Seminativo arborato	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in completo stato di abbandono ed in cattivo stato di conservazione, in parte ricoperto da vegetazione spontanea (erbacce) ed in piccola parte materiale vario (da cantiere in legno e metallo) sullo stesso sono stati posti in verticale n. 5 tubi (pilastrini) del diametro di circa 5 cm in metallo dell'altezza di circa 3.00 ml su due file a distanza pressoché regolare presumibilmente per realizzare una tettoia. Il terreno dispone di una recinzione metallica posticcia realizzata lungo tutti i confini catastali con unico accesso con cancelletto metallico dalla strada comunale.		
Descrizione:	Terreno ubicato ad Arce (FR) alla Via Case Vecchie, 2, all'interno della perimetrazione del centro abitato della Frazione di Isoletta d'Arce in un contesto pianeggiante di tipo residenziale, con accesso dalla citata strada comunale, detto terreno è contraddistinto in Catasto Terreni al Foglio 38 con la P.lla 1388 avente Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 3, Superficie are 00 e ca 55, R.D. € 0,18, R.A. € 0,11 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il terreno non è servito da servizi e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2004
Reg. gen. 15822 - Reg. part. 4113
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: PRIVITERA Antonino
Data: 14/06/2004
N° repertorio: 31705
N° raccolta: 17746
Note: Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegare alla presente.
- **Verbale pignoramento immobile** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Frosinone il 03/02/2023
Reg. gen. 2394 - Reg. part. 1662
Quota: 1/1
Importo: € 50.907,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Ufficiale Giudiziario Tribunale Cassino
Data: 04/01/2023
N° repertorio: 3277
Note: Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegare alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CASE VECCHIE, 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Frosinone il 21/06/2004
Reg. gen. 15822 - Reg. part. 4113
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: PRIVITERA Antonino
Data: 14/06/2004



N° repertorio: 31705

N° raccolta: 17746

Note: Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegata alla presente.

- **Verbale pignoramento immobile** derivante da Atto Giudiziario

Iscritto a Frosinone il 03/02/2023

Reg. gen. 2394 - Reg. part. 1662

Quota: 1/1

Importo: € 50.907,54

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Ufficiale Giudiziario Tribunale Cassino

Data: 04/01/2023

N° repertorio: 3277

Note: Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegata alla presente.

