

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mosticone Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2016 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	4
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Beni N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicati a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	5
Titolarità .....	5
<b>Beni N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicati a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	11
Precisazioni.....	12
<b>Beni N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicati a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	12



<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>BenI N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicatI a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>BenI N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicatI a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>BenI N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicatI a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
<b>BenI N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicatI a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>BenI N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicatI a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	15
Normativa urbanistica.....	15
<b>BenI N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicatI a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	15
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	15
<b>BenI N° 2-3-4</b> - TerrenI ubicatI a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 .....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	16
<b>BenI N° 1-2-3-4</b> - Villetta E TERRENI ubicatI a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115.....	16
Stima / Formazione lotti .....	17
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2016 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.506,00</b> .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 16/01/2017, il sottoscritto Ing. Mosticone Francesco, con studio in Piazza Risorgimento - 03039 - Sora (FR), email mostif@virgilio.it, PEC francesco.mosticone@ingpec.eu, Tel. 393 91 25 432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 (Coord. Geografiche: 41.600638, 13.576287)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 (Coord. Geografiche: 41.600855, 13.576435)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 (Coord. Geografiche: 41.600714, 13.576629)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115 (Coord. Geografiche: 41.600360, 13.575978)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Casa isolata in muratura ad un livello con ampia corte esterna, e fabbricato accessorio.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Terreno in zona agricola del Comune di Arce.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Terreno in zona agricola del Comune di Arce.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Terreno in zona agricola del Comune di Arce.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti: estratto di mappa, certificato catastale.

## TITOLARITÀ

---

### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

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

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

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

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il bene confina a nord con la via pubblica e altri beni oggetto di pignoramento, ad est con il mappale 66, a sud con altro bene oggetto di pignoramento, ad ovest con il mappale 451.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il bene confina a nord con la via pubblica, ed ai restanti lati con gli altri beni oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il bene confina a nord con la via pubblica, a sud con il mappale 483 e ad ovest con gli altri beni oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il bene confina a nord con in mappale 774 oggetto del presente pignoramento, ad est e sud con il mappale 66, ad ovest con il mappale 451.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione principale	85,60 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,90 m	T
Portico	12,00 mq	12,80 mq	0,40	5,12 mq	0,00 m	T
Locali accessori	52,60 mq	68,00 mq	0,40	27,20 mq	2,85 m	T
Deposito, garage	18,00 mq	26,00 mq	0,40	10,40 mq	2,70 m	T
Cantina	17,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	2,10 m	S1
Corte esclusiva	938,00 mq	938,00 mq	0,10	93,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>245,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>245,72 mq</b>		

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>160,00 mq</b>		

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,00 mq</b>		



#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2372,00 mq	2372,00 mq	1,00	2372,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2372,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2372,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 774 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/09/2013	Varie	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 774 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani
Dal 16/09/2013 al 29/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 774 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 460,94 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per la cronistoria completa si fa riferimento alla visura storica allegata alla presente relazione.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 02/12/1977 al 13/11/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 689 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 0160 Reddito agrario € 0,54
Dal 13/11/1981 al 02/08/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 689 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 0160 Reddito agrario € 0,54
Dal 02/08/1988 al 16/08/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 689 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 0160 Reddito agrario € 0,54
Dal 16/08/1988 al 19/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 689 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 0160 Reddito agrario € 0,54
Dal 19/03/2010 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 689 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 0160 Reddito agrario € 0,54
Dal 16/09/2013 al 30/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 689 Qualità Seminativo CL.3 Superficie (ha are ca) 0160 Reddito agrario € 0,54

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per la cronistoria completa si fa riferimento alla visura storica allegata alla presente relazione.



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 02/08/1988 al 16/08/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0140 Reddito agrario € 0,47
Dal 16/08/1988 al 19/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0140 Reddito agrario € 0,47
Dal 19/03/2010 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 689 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0160 Reddito agrario € 0,54
Dal 16/09/2013 al 30/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0140 Reddito agrario € 0,47

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per la cronistoria completa si fa riferimento alla visura storica allegata alla presente relazione.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 16/08/1988 al 19/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 753 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2372 Reddito agrario € 7,96
Dal 19/03/2010 al 16/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 753 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2372 Reddito agrario € 7,96
Dal 16/09/2013 al 30/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 753 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2372 Reddito agrario € 7,96

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per la cronistoria completa si fa riferimento alla visura storica allegata alla presente relazione.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	774			A3	3	8,5 vani		460,94	T-S1	

#### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che al fondo su cui sorge il fabbricato mappale 774, a parziale modifica di quanto rappresentato nella planimetria catastale in visura, sono stati di fatto ricompresi sia il mappale 689 che parte del 690 (anche essi oggetto di pignoramento), sia parte della strada vicinale ormai da tempi in disuso (vedi fotoaerea in allegato fotografico).

Tale situazione si evince già nell'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria prot.7567/85, a quello allegato alla autorizzazione edilizia 81 del 1989 ed a quello allegato alla concessione 54 del 1995.

Detti beni risultano quindi completamente recintati, insieme a parte del mappale 753 lungo il lato sud (anche esso oggetto di pignoramento).

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115

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
3	689				Seminativo	3	0160	0,5	0,54	

#### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che al fondo su cui sorge il fabbricato mappale 774 (bene n.1 dell'unità negoziale del presente pignoramento), a parziale modifica di quanto rappresentato nella planimetria catastale in visura, sono stati di fatto ricompresi sia il mappale 689 che parte del 690 (anche essi oggetto di pignoramento), sia parte della strada vicinale ormai da tempi in disuso (vedi fotoaerea in allegato fotografico).

Tale situazione si evince già nell'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria prot.7567/85, a quello allegato alla autorizzazione edilizia 81 del 1989 ed a quello allegato alla concessione 54 del 1995.

Detti beni risultano quindi completamente recintati, insieme a parte del mappale 753 lungo il lato sud (anche esso oggetto di pignoramento).



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

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
3	690				Seminativo	3	0140	0,43	0,47	

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che al fondo su cui sorge il fabbricato mappale 774 (bene n.1 dell'unità negoziale del presente pignoramento), a parziale modifica di quanto rappresentato nella planimetria catastale in visura, sono stati di fatto ricompresi sia il mappale 689 che parte del 690 (anche essi oggetto di pignoramento), sia parte della strada vicinale ormai da tempi in disuso (vedi fotoaerea in allegato fotografico).

Tale situazione si evince già nell'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria prot.7567/85, a quello allegato alla autorizzazione edilizia 81 del 1989 ed a quello allegato alla concessione 54 del 1995.

Detti beni risultano quindi completamente recintati, insieme a parte del mappale 753 lungo il lato sud (anche esso oggetto di pignoramento).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

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
3	753				Seminativo	3	2372	7,35	7,96	

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che al fondo su cui sorge il fabbricato mappale 774 (bene n.1 dell'unità negoziale del presente pignoramento), a parziale modifica di quanto rappresentato nella planimetria catastale in visura, sono stati di fatto ricompresi sia il mappale 689 che parte del 690 (anche essi oggetto di pignoramento), sia parte della strada vicinale ormai da tempi in disuso (vedi fotoaerea in allegato fotografico).

Tale situazione si evince già nell'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria prot.7567/85, a quello allegato alla autorizzazione edilizia 81 del 1989 ed a quello allegato alla concessione 54 del 1995.

Detti beni risultano quindi completamente recintati, insieme a parte del presente mappale 753 lungo il lato sud.



## PRECISAZIONI

---

### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Si precisa che al fondo su cui sorge il fabbricato mappale 774, a parziale modifica di quanto rappresentato nella planimetria catastale in visura, sono stati di fatto ricompresi sia il mappale 689 che parte del 690 (anche essi oggetto di pignoramento), sia parte della strada vicinale ormai da tempi in disuso (vedi fotoaerea in allegato fotografico).

Tale situazione si evince già nell'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria prot.7567/85, a quello allegato alla autorizzazione edilizia 81 del 1989 ed a quello allegato alla concessione 54 del 1995.

Detti beni risultano quindi completamente recintati, insieme a parte del mappale 753 lungo il lato sud (anche esso oggetto di pignoramento).

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive.

Si segnala comunque la presenza di ponti termici all'interno dell'immobile, dovuti a mancanza di soluzioni tecniche adeguate, stante anche l'epoca di costruzione dell'immobile.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive.

## PARTI COMUNI

---

### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Gli immobili, per quanto accertabile, non presentano parti comuni con altre proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Per quanto potuto accertare non risultano servitù o altro gravanti sui beni pignorati.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Trattasi di Casa isolata in muratura ad un livello con copertura a falde inclinate.

L'altezza interna utile è di circa 2,90 metri; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni in ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in legno con tapparelle; vi è impianto idrico ed elettrico; sono presenti radiatori alle pareti ma l'impianto termico non è funzionante.

Nella stessa corte esclusiva è presente un altro fabbricato in muratura con copertura a falde inclinate, costituito da due corpi di fabbrica realizzati in epoche successive. Il primo corpo è costituito da tre vani principali ed è stato edificato in virtù di separate concessioni per la realizzazione di vano per impianti tecnologici, legnaia e box; il secondo in virtù di concessione per la realizzazione di un garage.

Il primo corpo attualmente è utilizzato come residenza, ed è costituito da una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico, ambienti completamente rifiniti.

Le pavimentazioni sono in ceramica, le pareti intonacate e verniciate, gli infissi in legno con persiane; sono presenti sia l'impianto elettrico che idrico.

Il secondo corpo, con accesso indipendente, è attualmente adibito a deposito al piano terra, e cantina al sottostante piano di fondazione interrato, raggiungibile da scaletta interna.

Sulla corte esterna recintata, dotata di cancello carrabile e pedonale, sono presenti alcune tettoie ad uso rimessaggio attrezzi.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Trattasi di fondo sito in zona periferica del comune di Arce. Di forma pressochè pianeggiante, di fatto è parte della corte esterna recintata del fabbricato per la residenza di cui al primo bene dell'unità negoziale del presente pignoramento.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Trattasi di fondo sito in zona periferica del comune di Arce. Di forma pressochè pianeggiante, di fatto costituisce l'ingresso carrabile della corte esterna recintata del fabbricato per la residenza di cui al primo bene dell'unità negoziale del presente pignoramento.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Trattasi di fondo incolto sito in zona periferica del comune di Arce. Di forma pressochè pianeggiante, una sua porzione a nord di fatto è ricompreso nella corte esterna recintata del fabbricato per la residenza di cui al primo bene dell'unità negoziale del presente pignoramento. E' presente una precaria tettoia ad uso rimessaggio attrezzi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Gli immobili sono occupati dall'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*e dalla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/08/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	31/08/2005	20051	12761
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR di Sora	23/02/2005	13	346
Dal 22/03/2010 al 23/09/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notar Luigi Colella di Cassino	19/03/2010	2816	1776
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II di Frosinone	22/03/2016	5655	3473
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/09/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notar Guido Ferrara di Napoli	16/09/2013	423	353
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cons RR.II. Frosinone	23/09/2013	18651	13106
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 27/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 22/03/2010  
Reg. gen. 5656 - Reg. part. 1318  
Quota: 1/1  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: notar Colella Luigi  
Data: 19/03/2010  
N° repertorio: 2817  
N° raccolta: 1777

#### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 13/07/2016  
Reg. gen. 11537 - Reg. part. 8526  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Il beni ricadono in zona E agricola del vigente PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

In base all'ispezione effettuata presso gli uffici tecnici comunali, risulta che al fabbricato principale per la residenza sia stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.424 del 1996 a fronte di richiesta di cui alla pratica n.5 prot. n.7567/1985.

Il secondo fabbricato accessorio, costituito da due corpi di fabbrica realizzati in epoche successive è stato realizzato: il primo corpo in virtù di due separate autorizzazioni per la realizzazione di vano per impianti tecnologici (autorizzazione n.12 del 10/07/1987 e autorizzazione in variante n.19 del 23/07/1987) e per la realizzazione di legnaia,box e recinzione (autorizzazione n.81 del 03/08/1989);



il secondo in virtù di concessione per la realizzazione di un garage, come da concessione n.54 del 04/09/1995.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Relativamente al secondo fabbricato accessorio, si fa rilevare che il primo corpo, autorizzato per la realizzazione di locale impianto tecnologico, box e legnaia, alla data del sopralluogo risulta impropriamente adibito ad abitazione, presentando una camera da letto, una cucina con soggiorno ed un servizio igienico.

#### **BENI N° 2-3-4 - TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Trattasi di terreni a servizio del fabbricato residenziale di cui al primo bene dell'unità negoziale del presente pignoramento.

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

---

#### **BENI N° 1-2-3-4 - VILLETTA E TERRENI UBICATI A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 115**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobili riconducibili a proprietà esclusiva e non condominiale.

---

---



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la particolarità dei beni oggetto di pignoramento e la loro reciproca integrazione, si è deciso di formare un unico lotto per non svilire il valore complessivo del compendio immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115  
 Casa isolata in muratura ad un livello con ampia corte esterna, e fabbricato accessorio.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 774, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 135.146,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115  
 Terreno in zona agricola del Comune di Arce.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 689, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 800,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115  
 Terreno in zona agricola del Comune di Arce.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 690, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 700,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115  
 Terreno in zona agricola del Comune di Arce.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 753, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 11.860,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Arce (FR) - Via Fontanelle, 115	245,72 mq	550,00 €/mq	€ 135.146,00	100,00	€ 135.146,00
Bene N° 2 - Terreno Arce (FR) - Via Fontanelle, 115	160,00 mq	5,00 €/mq	€ 800,00	100,00	€ 800,00
Bene N° 3 - Terreno Arce (FR) - Via Fontanelle, 115	140,00 mq	5,00 €/mq	€ 700,00	100,00	€ 700,00
Bene N° 4 - Terreno Arce (FR) - Via Fontanelle, 115	2372,00 mq	5,00 €/mq	€ 11.860,00	100,00	€ 11.860,00
Valore di stima:					€ 148.506,00

**Valore finale di stima: € 148.506,00**



Il valore commerciale 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.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si precisa che al fondo su cui sorge il fabbricato mappale 774, a parziale modifica di quanto rappresentato nella planimetria catastale in visura, sono stati di fatto ricompresi sia il mappale 689 che parte del 690 (anche essi oggetto di pignoramento), sia parte della strada vicinale ormai da tempo in disuso (vedi fotoaerea in allegato fotografico).

Tale situazione si evince già nell'elaborato grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria prot.7567/85, a quello allegato alla autorizzazione edilizia 81 del 1989 ed a quello allegato alla concessione 54 del 1995.

Detti beni risultano quindi completamente recintati, insieme a parte del mappale 753 lungo il lato sud (anche esso oggetto di pignoramento).

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.

Sora, li 04/07/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mosticone Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria e piante catastali
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazioni per costruire rilasciate
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Attestato di prestazione Energetica (in separato fascicolo)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115  
Casa isolata in muratura ad un livello con ampia corte esterna, e fabbricato accessorio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 774, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene è edificato su terreno in zona E agricola del vigente PRG.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115  
Terreno in zona agricola del Comune di Arce.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 689, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona E agricola del vigente PRG.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115  
Terreno in zona agricola del Comune di Arce.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 690, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona E agricola del vigente PRG.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Fontanelle, 115  
Terreno in zona agricola del Comune di Arce.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 753, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona E agricola del vigente PRG.

**Prezzo base d'asta: € 148.506,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.506,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arce (FR) - Via Fontanelle, 115		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 774, Categoria A3	<b>Superficie</b>	245,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive. Si segnala comunque la presenza di ponti termici all'interno dell'immobile, dovuti a mancanza di soluzioni tecniche adeguate, stante anche l'epoca di costruzione dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Casa isolata in muratura ad un livello con ampia corte esterna, e fabbricato accessorio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato sig.ra **** Omissis ****e dalla figlia **** Omissis ****		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arce (FR) - Via Fontanelle, 115		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 689, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	160,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno in zona agricola del Comune di Arce.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato sig.ra **** Omissis ****e dalla figlia **** Omissis ****		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arce (FR) - Via Fontanelle, 115		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 690, Qualità	<b>Superficie</b>	140,00 mq



	Seminativo		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno in zona agricola del Comune di Arce.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato sig.ra **** Omissis ****e dalla figlia **** Omissis ****		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Arce (FR) - Via Fontanelle, 115		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 753, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2372,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene allo stato attuale si presenta in buone condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno in zona agricola del Comune di Arce.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato sig.ra **** Omissis ****e dalla figlia **** Omissis ****		

