
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marzano Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2022 del R.G.E.

promossa da

D'Arpino e Pantano Srl

Codice fiscale: 00311180608

Partita IVA: 00311180608

Via Carnello, n. 17

03036 - Isola del Liri (FR)

contro

Costruire 1 Srl

Codice fiscale: 02775240605

Partita IVA: 02775240605

Via Romana Selva snc.

03039 - Sora (FR)



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	5
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	6
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	7
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	7
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	9
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	11
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente	11



Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	12
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	12
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	12
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	13
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	13
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	14
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	15
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	18
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente.....	18



Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	18
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	18
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	19
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	19
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima.....	20
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	20
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2022 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.710,00	26



INCARICO

All'udienza del 11/04/2022, il sottoscritto Geom. Marzano Alessandro, con studio in Via Filippo Corridoni, N. 35 - 03039 - Sora (FR), email ale1707@libero.it, PEC alessandro.marzano@geopec.it, Tel. 0776 831215, Fax 0776 831215, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Appezamento di terreno pressochè pianeggiante ed incolto con accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 286 e 83, anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Sul terreno è stato riscontarato un piccolo box prefabbricato del tipo edile che risulta poggiato a terra. L'accesso viene esercitato direttamente dalla strada Vicinale Frittelle Prima tramite un cancello in legno e rete metallica.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Appezamento di terreno incolto costituito da una piccola striscia che costeggia il mappale 82 con andamento pressochè pianeggiante ed accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima, per poi presentare un andamento scosceso fino a raggiungere il confine con il mappale 83. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta come se fosse un unico lotto sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 82 e 83 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare.

Urbanisticamente presenta una superficie pari a circa mq. 2600 edificali e la restante parte pari a mq. 430,00 agricola (vedi paragrafo normativa urbanistica).

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Appezamento di terreno pressochè pianeggiante ed incolto con accesso dalla strada Vicinale Ricorrente. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno



oggetto di descrizione che i mappali 286 e 82 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Sul terreno è stata riscontrata la presenza di attrezzature e materiali edili. L'accesso viene esercitato direttamente dalla strada Vicinale Ricorrente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

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

- Costruire 1 Srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02775240605
Partita IVA: 02775240605
Via Romana Selva snc.
03039 - Sora (FR)

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

- Costruire 1 Srl (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

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

- Costruire 1 Srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02775240605
Partita IVA: 02775240605
Via Romana Selva snc.
03039 - Sora (FR)

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

- Costruire 1 Srl (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

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

- Costruire 1 Srl (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 02775240605
Partita IVA: 02775240605
Via Romana Selva snc.
03039 - Sora (FR)

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

- Costruire 1 Srl (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

L'appezzamento di terreno confina a nord con stessa ditta e Saurini Lisa Irma e Saurini Maria; a sud con proprietà Lecce Maria Vittoria e Saurini Lisa Irma e Saurini Maria; ad est con strada Vicinale Frittelle Prima; ad ovest con stessa ditta.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA



L'appezzamento di terreno confina a nord e a sud con stessa ditta, ad est con proprietà Cosif Srl, e proprietà Lista Angelo e Panico Carmela, ad ovest con proprietà Saurini Lisa Irma e Saurini Maria e proprietà Saurini Ivano.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

L'appezzamento di terreno confina a nord con strada Vicinale Ricorrente e proprietà Di Stefano Sara; a sud con stessa ditta; ad est con proprietà Iacobelli Maria Bibiana e Iacobelli Roberto, proprietà Di Filippo Mirella e Comune di Vicalvi; a ovest con proprietà Saurini Ivano.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1780,00 mq	1780,00 mq	1,00	1780,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1780,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2600,00 mq	2600,00 mq	1,00	2600,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	430,00 mq	430,00 mq	0,10	43,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2643,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2643,00 mq		

Il terreno presenta una superficie catastale totale pari a mq. 3030,00. Urbanisticamente risulta edificabile per una superficie pari a circa mq. 2600 e la restante parte mq. 430 agricola (vedi paragrafo normativa urbanistica).

Il calcolo della superficie convenzionale, trattandosi di terreno parte edificabile e parte agricolo, è stata ottenuta tenendo in considerazione un coefficiente della porzione del terreno agricolo pari al 10% del terreno



edificabile. Per cui nella stima verrà considerata una superficie ragguagliata pari a mq. 2643 di superficie edificabile. Detto calcolo è stato eseguito tenendo in considerazione i prezzi attribuiti nel successivo paragrafo "stima" (€ 30,00/mq per il terreno edificabile e € 3,00/mq. per il terreno agricolo)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1610,00 mq	1610,00 mq	1,00	1610,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1610,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1610,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1993 al 12/05/2008	Saurini Erminia Usufruttuaria 1/1, Ferrari Maria proprietaria 1/2, Ferrari Vittoria proprietaria 1/2	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1740 Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 2,76
Dal 12/05/2008 al 17/07/2014	Costruire Srl proprietaria 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1740 Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 2,76
Dal 17/07/2014 al 11/07/2022	Costruire 1 Srl proprietaria 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 1740 Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 2,76

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1993 al 12/05/2008	Saurini Erminia Usufruttuaria 1/1, Ferrari Maria proprietaria 1/2, Ferrari Vittoria proprietaria 1/2	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 286 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3030



		Reddito dominicale € 4,69 Reddito agrario € 4,69
Dal 12/05/2008 al 17/07/2014	Costruire Srl proprietaria 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 268 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3030 Reddito dominicale € 4,69 Reddito agrario € 4,69
Dal 17/07/2014 al 11/07/2022	Costruire 1 Srl proprietaria 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 286 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 3030 Reddito dominicale € 4,69 Reddito agrario € 4,69

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1993 al 12/05/2008	Saurini Erminia Usufruttuaria 1/1, Ferrari Maria proprietaria 1/2, Ferrari Vittoria proprietaria 1/2	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 83 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 2,49 Reddito agrario € 3,74
Dal 12/05/2008 al 17/07/2014	Costruire Srl proprietaria 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 83 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 2,49 Reddito agrario € 3,74
Dal 17/07/2014 al 11/07/2022	Costruire 1 Srl proprietaria 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 83 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1610 Reddito dominicale € 2,49 Reddito agrario € 3,74

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	82				Seminativo o arborato	4	1780 mq	2,76 €	2,76 €	



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	286				Seminativo arborato	4	3030 mq	4,69 €	4,69 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	83				Seminativo	4	1610 mq	2,49 €	3,74 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Il terreno allo stato attuale risulta incolto e sullo stesso insiste un piccolo box prefabbricato del tipo edile poggiato sul terreno.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Il terreno allo stato attuale risulta incolto.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Il terreno allo stato attuale risulta incolto e sullo stesso insistono varie attrezzature di cantiere, oltre a materiale edile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Il terreno allo stato attuale risulta incolto e sullo stesso insiste un piccolo box prefabbricato del tipo edile poggiato sul terreno

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Il terreno allo stato attuale risulta incolto.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Il terreno allo stato attuale risulta incolto e sullo stesso insistono varie attrezzature di cantiere, oltre a materiale edile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Il terreno da quanto potuto accertare dal sottoscritto non presenta parti comuni con altri terreni contigui di terze persone estranee alla procedura.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Il terreno da quanto potuto accertare dal sottoscritto non presenta parti comuni con altri terreni contigui di terze persone estranee alla procedura

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Il terreno da quanto potuto accertare dal sottoscritto non presenta parti comuni con altri terreni contigui di terze persone estranee alla procedura



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Non si sono riscontrate servitù gravanti sul terreno oggetto di esecuzione immobiliare.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Non si sono riscontrate servitù gravanti sul terreno oggetto di esecuzione immobiliare.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Non si sono riscontrate servitù gravanti sul terreno oggetto di esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Appezamento di terreno pressochè pianeggiante con accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima. All'atto del sopralluogo non si sono riscontrate colture di alcun genere.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Appezamento di terreno incolto costituito da una piccola striscia che costeggia il mappale 82 con andamento pressochè pianeggiante ed accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima, per poi presentare un andamento scosceso fino a raggiungere il confine con il mappale 83. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 82 e 83 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare.

Urbanisticamente presenta una superficie edificabile pari a circa mq. 2600 e la restante parte pari a mq. 430,00 agricola (vedi paragrafo "normativa urbanistica").

Non sono presenti colture. Secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto presso il Comune di Vicalvi il terreno risulta essere parte edificabile e parte agricolo. Nello specifico ricade per mq. 2600 in "ZONA RESIDENZIALE R2" per il quale è previsto un lotto minimo per l'edificazione pari a 2500 mq ed una potenzialità edificatoria pari a 0,30mc/mq; parte per 430 mq. in "ZONA AGRICOLA ZR".

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

L'appezamento di terreno risulta pressochè pianeggiante con accesso dalla strada Vicinale Ricorrente. Secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto presso il Comune di Vicalvi il terreno risulta essere del tipo edificabile e nello specifico ricade in "ZONA RESIDENZIALE R2" del vigente Programma di Fabbricazione per il quale è previsto un indice di fabbricazione pari a 0,30 mc/mq e un lotto minimo per l'edificazione pari a 2500 mq.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Il terreno da quanto potuto accertare risulta occupato dal debitore.

Il terreno risulta tenuto in uso da debitore.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Il terreno risulta tenuto in uso da debitore.

Il terreno da quanto potuto accertare risulta occupato dal debitore

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Il terreno risulta tenuto in uso da debitore.

Il terreno da quanto potuto accertare risulta tenuto in uso dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1993 al 12/05/2008	Saurini Erminia nata a Vicalvi (FR) il 15/04/1914 Usufruttuaria per la quota di 1/1; Ferrari Maria nata a Vicalvi (FR) il 06/03/1948 Proprietaria per la quota di 1/2; Ferrari Vittoria nata a Vicalvi (FR) il 26/12/1960 Proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: SRNRMN14D55L836S	Pubblico Ufficiale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	14/10/1993	118357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/05/2008 al 17/07/2014	Costruire Srl con sede in Sora (FR) Proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02507980601	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	12/05/2008	317530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2014 al 11/07/2022	Costruire 1 Srl con sede in Sora Proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02775240605	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo Baldassarra	17/07/2014	673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1993 al 12/05/2008	Saurini Erminia nata a Vicalvi (FR) il 15/04/1914 Usufruttuaria per la quota di 1/1 Ferrari; Maria nata a Vicalvi (FR) il 06/03/1948 Proprietaria per la quota di 1/2 Ferrari Vittoria nata a Vicalvi;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	14/10/1993	118357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	(FR) il 26/12/1960 Proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: SRNRMN14D55L836S				
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 12/05/2008 al 17/07/2014	Costruire Srl con sede in Sora (FR) Proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02507980601	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	12/05/2008	317530	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 17/07/2014 al 11/07/2022	Costruire 1 Srl con sede in Sora Proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02775240605	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo Baldassarra	17/07/2014	673	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1993 al 12/05/2008	Saurini Erminia nata a Vicalvi (FR) il 15/04/1914 Usufruttuaria per la quota di 1/1; Ferrari Maria nata a Vicalvi (FR) il 06/03/1948 Proprietaria per la quota di 1/2; Ferrari Vittoria nata a Vicalvi (FR) il 26/12/1960 Proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: SRNRMN14D55L836S	Pubblico Ufficiale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	14/10/1993	118357	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/05/2008 al 17/07/2014	Costruire Srl con sede in Sora (FR) Proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02507980601	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	12/05/2008	317530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2014 al 11/07/2022	Costruire 1 Srl con sede in Sora Proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02775240605	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo Baldassarra	17/07/2014	673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Cassino il 25/01/2022
Reg. gen. 1021 - Reg. part. 853
A favore di D'Arpino e Pantano Srl
Contro Costruire 1 Srl



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Cassino il 25/01/2022
Reg. gen. 1021 - Reg. part. 853
A favore di D'Arpino e Pantano Srl
Contro Costruire 1 Srl

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Cassino il 25/01/2022
Reg. gen. 1021 - Reg. part. 853
A favore di D'Arpino e Pantano Srl
Contro Costruire 1 Srl

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso è emerso che il terreno ricade nel PRG vigente in zona classificata "ZONA AGRICOLA ZR" del vigente programma di fabbricazione e che lo stesso risulta soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 38/1999.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso si evince che il terreno risulta essere parte edificabile e parte agricolo. Nello specifico ricade per mq. 2600 in "ZONA RESIDENZIALE R2" per il quale è previsto un lotto minimo per l'edificazione pari a 2500 mq ed una potenzialità edificatoria pari a 0,30mc/mq; parte per 430 mq. in "ZONA AGRICOLA ZR".



BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso è emerso che il terreno in oggetto ricade in "ZONA RESIDENZIALE R2" del vigente Programma di Fabbricazione per il quale è previsto un indice di fabbricazione pari a 0,30 mc/mq ed un lotto minimo per l'edificazione pari a 2500 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso è emerso che il terreno ricade nel PRG vigente in zona classificata "ZONA AGRICOLA ZR" del vigente programma di fabbricazione e che lo stesso risulta soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 38/1999.

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.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso si evince che il terreno risulta essere parte edificabile e parte agricolo. Nello specifico ricade per mq. 2600 in "ZONA RESIDENZIALE R2" per il quale è previsto un lotto minimo per l'edificazione pari a 2500 mq ed una potenzialità edificatoria pari a 0,30mc/mq; parte per 430 mq. in "ZONA AGRICOLA ZR".

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.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso è emerso che il terreno in oggetto ricade in "ZONA RESIDENZIALE R2" del vigente Programma di Fabbricazione per il quale è previsto un indice di fabbricazione pari a 0,30 mc/mq ed un lotto minimo per l'edificazione pari a 2500 mq.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE FRITTELLE PRIMA



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VICALVI (FR) - STRADA VICINALE RICORRENTE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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, 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.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto visto la posizione e la peculiarità di tutti e tre i terreni oggetto di pignoramento.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima
Apezzamento di terreno pressochè pianeggiante ed incolto con accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 286 e 83, anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Sul terreno è stato riscontrato un piccolo box prefabbricato del tipo edile che risulta poggiato a terra. L'accesso viene esercitato direttamente dalla strada Vicinale Frittelle Prima tramite un cancello in legno e rete metallica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 82, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.120,00
Per quanto riguarda il metodo di stima ho utilizzato il metodo di confronto, che si esplica attraverso le seguenti fasi:
 - a) esamina del terreno nella fase di sopralluogo;
 - b) ubicazione, destinazione urbanistica, appetibilità sul mercato;
 - c) individuazione dei prezzi di compravendita dei terreni analoghi;
 - d) attribuzione del giusto prezzo da stimare.Per poter applicare tale metodo di stima ho pertanto ricercato i più probabili valori di mercato certi e



niente affatto opinabili di terreni simili a quelli oggetto di perizia ubicato in zone a questa similari

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima
Apezzamento di terreno incolto costituito da una piccola striscia che costeggia il mappale 82 con andamento pressochè pianeggiante ed accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima, per poi presentare un andamento scosceso fino a raggiungere il confine con il mappale 83. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta come se fosse un unico lotto sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 82 e 83 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Urbanisticamente presenta una superficie pari a circa mq. 2600 edificabili e la restante parte pari a mq. 430,00 agricola (vedi paragrafo normativa urbanistica).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 286, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 79.290,00

Il terreno presenta una superficie catastale totale pari a mq. 3030,00. Urbanisticamente risulta per una superficie pari a circa mq. 2600 edificabili e la restante parte mq. 430 agricola (vedi paragrafo normativa urbanistica).

Il calcolo della superficie convenzionale mq. 2643,00 si è ottenuto considerando il valore del terreno agricolo pari al 10% del terreno edificabile per cui $\text{mq. } 430,00 \times 10\% = \text{mq. } 43$ che sommati ai mq. 2600,00 di edificabili si ottiene una superficie convenzionale edificabile pari a mq. 2643,00.

Per quanto riguarda il metodo di stima procederò con il metodo di confronto, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- a) esamina e rilevamento metrico del terreno nella fase di sopralluogo;
- b) ubicazione, destinazione urbanistica, appetibilità sul mercato;
- c) individuazione dei prezzi di compravendita dei terreni analoghi;
- d) attribuzione del giusto prezzo da stimare.
- e) potenzialità edificatoria. Trattasi di terreno con potenzialità edificatoria pari 0,30 mc/mq. per cui tenendo in considerazione la superficie di terreno edificabile (mq. 2643,00) si ottiene una potenzialità edificatoria pari a mc. 792,90 ovvero circa mq. 264,00 di superficie realizzabile.

Per poter applicare tale metodo di stima ho pertanto ricercato i più probabili valori di mercato certi e niente affatto opinabili di terreni simili a quelli oggetto di perizia ubicato in zone a questa similari.

Per quanto sopra detto il più probabile valore di mercato della porzione di terreno edificabile è pari ad € 30,00/mq mentre per la porzione di terreno agricolo è pari ad € 3,00/mq.

Per cui si otterrà:

- terreno edificabile: € 30,00 x mq. 2600,00 = € 78.000,00

- terreno agricolo : € 3,00 x mq. 430,00 = € 1.290,00

Per un valore complessivo del terreno pari a € 79.290,00

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente
Apezzamento di terreno pressochè pianeggiante ed incolto con accesso dalla strada Vicinale Ricorrente. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 286 e 82 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Sul terreno è stata riscontrata la presenza di attrezzature e materiali edili. L'accesso viene esercitato direttamente dalla strada Vicinale Ricorrente.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 83, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 48.300,00

Per quanto riguarda il metodo di stima procederò con il metodo di confronto, che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- a) esamina del terreno nella fase di sopralluogo;
- b) ubicazione, destinazione urbanistica, appetibilità sul mercato;



- c) individuazione dei prezzi di compravendita dei terreni analoghi;
 d) attribuzione del giusto prezzo da stimare.
 e) potenzialità edificatoria. Trattasi di terreno con potenzialità edificatoria pari 0,30 mc/mq. per cui tenendo in considerazione la superficie di terreno edificabile (mq. 1610,00) si ottiene una potenzialità edificatoria pari a mc. 483,00 ovvero circa mq. 161,00 di superficie realizzabile.
 Per poter applicare tale metodo di stima ho pertanto ricercato i più probabili valori di mercato certi e niente affatto opinabili di terreni simili a quelli oggetto di perizia ubicato in zone a questa similari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	1780,00 mq	3,00 €/mq	€ 7.120,00	100,00%	€ 7.120,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima	2643,00 mq	30,00 €/mq	€ 79.290,00	100,00%	€ 79.290,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente	1610,00 mq	30,00 €/mq	€ 48.300,00	100,00%	€ 48.300,00
				Valore di stima:	€ 134.710,00

Valore di stima: € 134.710,00

Valore finale di stima: € 134.710,00

Il valore attribuito ai terreni oggetto di stima è stato ottenuto tenendo in considerazione lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo, le caratteristiche urbanistiche, l'appetibilità sul mercato, la facilità di accesso tramite le due strade Comunali.

Trattandosi di terreni contigui tra loro si è ritenuto giusto ed opportuno inglobare i tre appezzamenti di terreno in un unico lotto al fine di non svalutare gli immobili oggetto di esecuzione che venduti singolarmente non avrebbero il valore stimato come lotto unico.

Si precisa che da quanto emerso dal certificato di destinazione urbanistica in riferimento alla edificabilità dei terreni e da quanto già riportato nelle singole stime dei terreni il lotto presenta una potenzialità edificatoria pari a circa mc. 1275,90 ovvero mq. 425,00 di superficie realizzabile.



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 25/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marzano Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima
Appezamento di terreno pressochè pianeggiante ed incolto con accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 286 e 83, anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Sul terreno è stato riscontrato un piccolo box prefabbricato del tipo edile che risulta poggiato a terra. L'accesso viene esercitato direttamente dalla strada Vicinale Frittelle Prima tramite un cancello in legno e rete metallica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 82, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso è emerso che il terreno ricade nel PRG vigente in zona classificata "ZONA AGRICOLA ZR" del vigente programma di fabbricazione e che lo stesso risulta soggetto alle disposizioni di cui alla L.R. 38/1999.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima
Appezamento di terreno incolto costituito da una piccola striscia che costeggia il mappale 82 con andamento pressochè pianeggiante ed accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima, per poi presentare un andamento scosceso fino a raggiungere il confine con il mappale 83. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta come se fosse un unico lotto sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 82 e 83 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Urbanisticamente presenta una superficie pari a circa mq. 2600 edificali e la restante parte pari a mq. 430,00 agricola (vedi paragrafo urbanistica). Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 286, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso si evince che il terreno risulta essere parte edificabile e parte agricola. Nello specifico ricade per mq. 2600 in "ZONA RESIDENZIALE R2" per il quale è previsto un lotto minimo per l'edificazione pari a 2500 mq ed una potenzialità edificatoria pari a 0,30mc/mq; parte per 430 mq. in "ZONA AGRICOLA ZR".
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente
Appezamento di terreno pressochè pianeggiante ed incolto con accesso dalla strada Vicinale Ricorrente. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 286 e 82 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Sul terreno è stata riscontrata la presenza di attrezzature e materiali edili. L'accesso viene esercitato direttamente dalla strada Vicinale Ricorrente. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 83, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Al fine di determinare la destinazione urbanistica del terreno oggetto di stima è stato richiesto presso il Comune di Vicalvi il certificato di destinazione urbanistica. Dallo stesso è emerso che il terreno in oggetto ricade in "ZONA RESIDENZIALE R2" del vigente Programma di Fabbricazione per il quale è previsto un indice di fabbricazione pari a 0,30 mc/mq ed un lotto minimo per l'edificazione pari a 2500 mq.

Prezzo base d'asta: € 134.710,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.710,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 82, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1780,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno allo stato attuale risulta incolto e sullo stesso insiste un piccolo box prefabbricato del tipo edile poggiato sul terreno		
Descrizione:	Appezamento di terreno pressochè pianeggiante ed incolto con accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 286 e 83, anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Sul terreno è stato riscontrato un piccolo box prefabbricato del tipo edile che risulta poggiato a terra. L'accesso viene esercitato direttamente dalla strada Vicinale Frittelle Prima tramite un cancello in legno e rete metallica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno da quanto potuto accertare risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Frittelle Prima		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 286, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2643,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno allo stato attuale risulta incolto.		
Descrizione:	Appezamento di terreno incolto costituito da una piccola striscia che costeggia il mappale 82 con andamento pressochè pianeggiante ed accesso dalla strada Vicinale Frittelle Prima, per poi presentare un andamento scosceso fino a raggiungere il confine con il mappale 83. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta come se fosse un unico lotto sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 82 e 83 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Urbanisticamente presenta una superficie pari a circa mq. 2600 edificali e la restante parte pari a mq. 430,00 agricola (vedi paragrafo normativa urbanistica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta tenuto in uso da debitore.		



Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Vicalvi (FR) - Strada Vicinale Ricorrente		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 83, Qualità Seminativo	Superficie	1610,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno allo stato attuale risulta incolto e sullo stesso insistono varie attrezzature di cantiere, oltre a materiale edile.		
Descrizione:	Appezamento di terreno pressochè pianeggiante ed incolto con accesso dalla strada Vicinale Ricorrente. Presenta una recinzione con pali in legno e rete metallica che recinta, come se fosse un unico lotto, sia il terreno oggetto di descrizione che i mappali 286 e 82 anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare. Sul terreno è stata riscontrata la presenza di attrezzature e materiali edili. L'accesso viene esercitato direttamente dalla strada Vicinale Ricorrente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta tenuto in uso da debitore.		

