
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Evangelista Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	8
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	8
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	13



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	14
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	18
Formalità pregiudizievoli	19



Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	22
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	22
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	23
Titolarità	23
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	23
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	24
Confini	24
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	24
Consistenza.....	24
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	24
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	25
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	26
Dati Catastali	26
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	26
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	26



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	27
Precisazioni.....	27
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	27
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	27
Stato conservativo.....	28
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	28
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	28
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	28
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	29
Stato di occupazione.....	29
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	29
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	30
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	32
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	34
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	34
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60.....	34



Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 5 - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	37
Riserve e particolarità da segnalare	38
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2021 del R.G.E.	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 356.941,45	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.376,40	42



INCARICO

All'udienza del 01/03/2022, il sottoscritto Ing. Evangelista Stefania, con studio in Via Roma - 03040 - Pignataro Interamna (FR), email s.evangelista@hotmail.it, PEC stefania.evangelista@ingpec.eu, Tel. 349 6452557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60 (Coord. Geografiche: 41°35'33.1"N - 13°34'24.3"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60 (Coord. Geografiche: 41°35'36.0"N - 13°34'25.6"E)
- **Bene N° 5** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il cespite in oggetto è costituito da:

- fabbricato residenziale isolato (villino singolo) su 3 livelli (PT-P1-P2), con annessa area esterna di corte esclusiva.

L'area di ubicazione dei beni è prettamente di tipo residenziale, con diversi immobili di simile tipologia. La zona non è fornita di servizi, ma ad appena 550 m è raggiungibile la SR6 Casilina, lungo la quale sono dislocati servizi di vario genere. Il centro di Arce è ubicato nella zona collinare del Comune, e lì sono ubicato tutti gli Uffici Comunali, banche, ufficio postale ecc.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il cespite in oggetto è costituito da:

- Magazzino su 1 livello (PT), con annessa area esterna.



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il cespite in oggetto è costituito da:

- terreno agricolo

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

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il cespite in oggetto è costituito da:

- n.1 rudere su 2 livelli (PT-P1)

Le particelle catastali che formano il LOTTO n.1 sono: 338-339 (CF)graffate

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

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il cespite in oggetto è costituito da:

- n.1 rudere su 1 livello (PT)

Le particelle catastali che formano il LOTTO n.1 sono: 340 (CF)

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il cespite in oggetto è costituito da:

- n.1 lotto di terreno

Le particelle catastali sono: 341 (CT)

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

La documentazione contenuta nel Fascicolo telematico è risultata completa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

La documentazione contenuta nel Fascicolo telematico è risultata completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

La documentazione contenuta nel Fascicolo telematico è risultata completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



I 2 esecutati sono coniugi in comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I 2 esecutati sono coniugi in comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I 2 esecutati sono coniugi in comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il lotto di terreno in oggetto confina a NE con Particella n.944, a SE con strada Comunale "Fontanelle" e a SO con particella n.575.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60



A Nord Particella n.352, ad Est Particella n.349, a Sud particella n.345

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il lotto di terreno in oggetto confina a NE con Particella n.341, a SE con strada Comunale "Fontanelle" e a SO con particella n.351.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (PT)	117,37 mq	137,46 mq	1,00	137,46 mq	2,70 m	T
Cabina idrica	6,80 mq	9,37 mq	0,25	2,34 mq	2,70 m	T
Portico	75,49 mq	79,40 mq	0,40	31,76 mq	2,70 m	T
Giardino	960,55 mq	960,55 mq	0,10	96,06 mq	0,00 m	T
Abitazione (in fase di costr.ne)	137,46 mq	137,46 mq	0,40	54,98 mq	2,70 m	1°
Abitazione (in fase di costr.ne)	137,46 mq	137,46 mq	0,40	54,98 mq	2,70 m	2°
Totale superficie convenzionale:				377,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				377,58 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per i piani P1 (sub.3) e P2 (sub.4) è stato applicato un abbattimento del 40% (appartamenti in fase di costruzione)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	19,44 mq	20,35 mq	1,00	20,35 mq	3,50 m	T
portico	18,98 mq	18,98 mq	0,40	7,59 mq	0,00 m	T
Giardino	1545,90 mq	1545,90 mq	0,10	154,59 mq	0,00 m	T
piscina	70,92 mq	70,92 mq	0,35	24,82 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				207,35 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	207,35 mq	

Il deposito adiacente a piscina non è stimabile, in quanto parzialmente crollato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	540,00 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				540,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1991 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 345, Sub. 4 Categoria F3
Dal 28/10/1991 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 345, Sub. 3 Categoria F3
Dal 28/10/1991 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 345, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 325,37 Piano T Graffato NO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per una dettagliata lettura dei dati catastali e dei relativi titolari che si sono succeduti nel corso degli anni, vedi



allegato "DOCUMENTAZIONE CATASTALE" dove è riportata la Visura Catastale Storica aggiornata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2010 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 351, Zc. 1 Categoria C2 Cl.11, Cons. 49 Rendita € 187,27 Graffato NO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per una dettagliata lettura dei dati catastali e dei relativi titolari che si sono succeduti nel corso degli anni, vedi allegato "DOCUMENTAZIONE CATASTALE" dove è riportata la Visura Catastale Storica aggiornata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1991 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 349 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) are 5 - ca 4 Reddito dominicale € 2,21 Reddito agrario € 1,30 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per una dettagliata lettura dei dati catastali e dei relativi titolari che si sono succeduti nel corso degli anni, vedi allegato "DOCUMENTAZIONE CATASTALE" dove è riportata la Visura Catastale Storica aggiornata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	345	2	1	A2	2	7	162 mq	325,37 €	T	NO
	3	345	3		F3						
	3	345	4		F3						



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 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	351		1	C2	11	49	234 mq	187,27 €	T	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
3	349				Seminativo arborato		are 05 - ca 04 mq	2,21 €	1,3 €		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

nessuna

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il deposito adiacente alla piscina non è stimabile, in quanto parzialmente crollato, nonché quasi totalmente ricoperto da folti rovi. Risulta riportato nella planimetria catastale (Foglio 3-particella 351)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

nessuna

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60



n.d.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

n.d.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

n.d.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile oggetto della presente procedura, con annessa area esterna, si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico. Ad eccezione dei piani 1 e 2 del villino, che sono in corso di costruzione (a rustico).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile oggetto della presente procedura, con annessa area esterna, si presenta in accettabili condizioni generali di manutenzione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non ci sono parti comuni, in quanto trattasi di fabbricato residenziale singolo, di tipo isolato

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non ci sono parti comuni, in quanto trattasi di fabbricato di tipo isolato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non risultano: servitù, censo, livello, usi civici.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non risultano: servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non risultano: servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Essendo un villino singolo, le facciate sono esposte su tutti i punti cardinali. Il villino è suddiviso su 3 livelli, PT-P1-P2, e le unità al P1 e P2 risultano ancora a "rustico", in corso di costruzione.

- Altezza interna netta è di 2,70 m.
- La struttura portante è ad intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato del tipo gettato in opera.
- i solai sono in latero-cemento
- la copertura è a falde inclinate, con solaio in latero-cemento
- le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei piani P1 e P2 "a rustico"
- la pavimentazione interna è in gres in tutti i vani
- gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono del tipo in legno tamburato. La porta d'ingresso è invece di tipo blindato.
- la rampa di scale per l'accesso ai piani superiori è esterna, con struttura in cemento armato.
- gli impianti elettrico, idrico e termico sono del tipo sottotraccia. Sono completi in tutte le parti (distribuzione, terminali ecc.)
- i posti auto sono sia coperti (sotto portico) che scoperti, compresi nell'area esterna di corte esclusiva.
- non vi sono soffitte ne cantine, ma vi è un locale tecnico "cabina idrica" con accesso dal portico
- non vi sono dotazioni condominiali, trattasi di villino singolo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Essendo un fabbricato singolo, le facciate sono esposte su tutti i punti cardinali.

- La struttura portante è in legno.
- la copertura è a falde inclinate, con struttura in legno e manto di tegole
- le pareti sono di pannelli in legno
- la pavimentazione interna è in legno
- gli impianti elettrico ed idrico sono in condizioni accettabili

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il terreno risulta nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo TURCHETTA	17/10/1979	75	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/1979	17341	15371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Ufficio Registro Latina	05/11/1979	8262	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio D'ERRICO	13/12/1991	22842	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria Frosinone	09/01/1992	706	673		



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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio D'ERRICO	13/12/1991	22842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	09/01/1992	706	673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo TURCHETTA	17/10/1979	75	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/1979	17341	15371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Latina	05/11/1979	8262			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/08/2006
Reg. gen. 18681 - Reg. part. 4481
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio LABATE Roberto
Data: 10/08/2006
N° repertorio: 305981
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cassino il 04/08/2008
Reg. gen. 17284 - Reg. part. 3231
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 18/07/2008
N° repertorio: 1154

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/04/2009
Reg. gen. 9264 - Reg. part. 6959
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 28/07/2011
Reg. gen. 15352 - Reg. part. 11186
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 09/06/2021
Reg. gen. 9283 - Reg. part. 7537
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell' espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, risultano essere:

- per l'ISCRIZIONE CONTRO n.4481 del 11/08/2006
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
- per l'ISCRIZIONE CONTRO n.3231 del 04/08/2008
0,50% sul costo di aggiudicazione o comunque per la minore somma (da definirsi)
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
€ 59,00 (imposta di bollo)
- per la TRASCRIZIONE CONTRO n.6959 del 10/04/2009
€ 200,00 (Imposta ipotecaria)
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
€ 59,00 (imposta di bollo)
- per la TRASCRIZIONE CONTRO n.11186 del 28/07/2011
€ 200,00 (Imposta ipotecaria)
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
€ 59,00 (imposta di bollo)
- per la TRASCRIZIONE CONTRO n.7537 del 09/06/2021
€ 200,00 (Imposta ipotecaria)
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
€ 59,00 (imposta di bollo)

I costi complessivi per Oneri di Cancellazione, sono quindi pari ad € 1.011,00 (diconsi € Milleundici/00)

Resta provvisoriamente escluso lo 0,50 da calcolarsi sull'importo di aggiudicazione.



I dati riportati, sono estesi a tutti gli altri beni: 2-3-4-5-6

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Si ripetono i dati del Bene n.1

Si ripetono i dati del Bene n.1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

I beni di che trattasi sono ubicati in "Zona Agricola E1" del P.R.G. del Comune di Arce, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 02 Marzo 1999 n°934, e deliberazione di rettifica del 25 Giugno 1999 n°3676.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

I beni di che trattasi sono ubicati in "Zona Agricola E1" del P.R.G. del Comune di Arce, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 02 Marzo 1999 n°934, e deliberazione di rettifica del 25 Giugno 1999 n°3676.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il fabbricato è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n.145 del 21/12/1978. Successivamente, per la regolarizzazione di opere eseguite in difformità alla su menzionata Concessione Edilizia, con prot.3505/86 veniva presentata pratica di Condono Edilizio n.0709 ai sensi della Legge n.47/85, a seguito della quale veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.918 del 26/07/2006. Con Autorizzazione Edilizia 8/89 del 17/02/1989 è stato realizzato il muro di recinzione.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'APE relativo al sub.2 (Piano Terra del fabbricato residenziale) è stato rilasciato in data 01/10/2012, ed avendo per Legge una durata di anni 10, è pertanto scaduto. Si è provveduto all'elaborazione dell'APE aggiornato, ma in fase di registrazione sul Portale telematico ENEA della Regione Lazio, si è attivato un avviso per cui l'APE relativo all'immobile in oggetto risultava già registrato , con codice 6000827000004345.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Per la regolarizzazione di una piscina di pertinenza all'abitazione, veniva rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n.01/2009 del 01/01/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di unità singole, e pertanto non esistono vincoli ne oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
- **Bene N° 5** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60



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

La documentazione contenuta nel Fascicolo telematico è risultata completa.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

La documentazione contenuta nel Fascicolo telematico è risultata completa.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

La documentazione contenuta nel Fascicolo telematico è risultata completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I 2 esecutati sono coniugi in comunione legale dei beni.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

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



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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I 2 esecutati sono coniugi in comunione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I 2 esecutati sono coniugi in comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

NE con Particella n.337, a SO con particelle 349-351 e ad O con particella n.352.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità collabente (PT)	70,56 mq	70,56 mq	1,00	70,56 mq	0,00 m	T
Cortile (unità collabente)	25,17 mq	25,17 mq	0,10	2,52 mq	0,00 m	T
unità collabente (P1)	70,56 mq	70,56 mq	1,00	70,56 mq	0,00 m	1°



Totale superficie convenzionale:	143,64 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	143,64 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità collabente (PT)	37,74 mq	37,74 mq	1,00	37,74 mq	0,00 m	T
Cortile (unità collabente)	48,28 mq	48,28 mq	0,10	4,83 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				42,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	80,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1991 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 338-339 Categoria F2 Graffato SI



Gli esecutati **** Omissis **** sono in comunione legale dei beni

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2010 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 340 Categoria F2

Gli esecutati **** Omissis **** sono in comunione legale dei beni

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1991 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 341 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) ca 80 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,33

Gli esecutati **** Omissis **** sono in comunione legale dei beni

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	338-339			F2						SI

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	340			F2						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

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	341				Seminativo		ca 80 mq	0,31 €	0,33 €		

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° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

nessuna

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

nessuna

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

nessuna



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, gli immobili sono identificati come "unità collabenti" in virtù del fatto che si trovano in condizioni fatiscenti.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, gli immobili sono identificati come "unità collabenti" in virtù del fatto che si trovano in condizioni fatiscenti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il terreno risulta incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non risultano: servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non risultano: servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non risultano: servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Lo stato di manutenzione è fatiscente, in quanto trattasi di unità collabenti in stato d'abbandono. La particella 338 è un ex fabbricato residenziale su 2 livelli. Le facciate sono esposte su tutti i punti cardinali, ad eccezione dei fabbricati delle particelle 338 e 340, che hanno la facciata Nord in aderenza a fabbricati adiacenti.

- La struttura portante è in muratura di pietra
- i solai sono in latero-cemento o legno (parzialmente crollati)
- la copertura è a falde inclinate, con struttura in legno
- le pareti interne che sono intonacate e tinteggiate, le pareti esterne sono in pietra faccia a vista
- la pavimentazione interna è in gres e marmo
- gli infissi esterni sono in legno, provvisti di grata in ferro. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.



- la rampa di scale per l'accesso ai piani superiori è con struttura in pietra.
- gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, ma fatiscenti.
- i posti auto sono scoperti, c'è possibilità di parcheggio esterno.
- non vi sono dotazioni condominiali, trattasi di unità singole.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Lo stato di manutenzione è fatiscente, in quanto trattasi di unità collabenti in stato d'abbandono. La particella 340 è un ex fabbricato rurale. Le facciate sono esposte su tutti i punti cardinali, ad eccezione della Nord in aderenza a fabbricati adiacenti.

- La struttura portante è in muratura di pietra
- i solai sono in latero-cemento o legno
- la copertura è a falde inclinate, con struttura in legno
- le pareti interne che sono intonacate e tinteggiate, le pareti esterne sono in pietra faccia a vista
- gli infissi esterni sono in legno, provvisti di grata in ferro. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.
- i posti auto sono scoperti, c'è possibilità di parcheggio esterno.
- non vi sono dotazioni condominiali, trattasi di unità singole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

L'immobile risulta disabitato, in quanto trattasi di unità collabenti in stato di abbandono.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Trattasi di unità collabenti in stato di abbandono.

L'immobile risulta disabitato, in quanto trattasi di unità collabenti in stato di abbandono.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Il terreno risulta nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo TURCHETTA	17/10/1979	75	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/1979	17341	15371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Latina	05/11/1979	8262			
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio D'ERRICO	13/12/1991	22842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	09/01/1992	706	673
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Paolo TURCHETTA	17/10/1979	75	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/1979	17341	15371
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Latina	05/11/1979	8262	
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio D'ERRICO	13/12/1991	22842	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	09/01/1992	706	673
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio D'ERRICO	13/12/1991	22842	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	09/01/1992	706	673



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1979 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo TURCHETTA	17/10/1979	75	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/11/1979	17341	15371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Latina	05/11/1979	8262		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 11/08/2006
Reg. gen. 18681 - Reg. part. 4481
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio LABATE Roberto
Data: 10/08/2006
N° repertorio: 305981



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cassino il 04/08/2008
Reg. gen. 17284 - Reg. part. 3231
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 18/07/2008
N° repertorio: 1154

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 10/04/2009
Reg. gen. 9264 - Reg. part. 6959
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 28/07/2011
Reg. gen. 15352 - Reg. part. 11186
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 09/06/2021
Reg. gen. 9283 - Reg. part. 7537
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell' espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, risultano essere:

- per l'ISCRIZIONE CONTRO n.4481 del 11/08/2006
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
- per l'ISCRIZIONE CONTRO n.3231 del 04/08/2008
0,50% sul costo di aggiudicazione o comunque per la minore somma (da definirsi)
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
€ 59,00 (imposta di bollo)
- per la TRASCRIZIONE CONTRO n.6959 del 10/04/2009
€ 200,00 (Imposta ipotecaria)
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
€ 59,00 (imposta di bollo)
- per la TRASCRIZIONE CONTRO n.11186 del 28/07/2011



€ 200,00 (Imposta ipotecaria)
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
€ 59,00 (imposta di bollo)

- per la TRASCRIZIONE CONTRO n.7537 del 09/06/2021

€ 200,00 (Imposta ipotecaria)
€ 35,00 (tasse ipotecarie)
€ 59,00 (imposta di bollo)

I costi complessivi per Oneri di Cancellazione, sono quindi pari ad € 1.011,00 (diconsi € Milleundici/00)

Resta provvisoriamente escluso lo 0,50 da calcolarsi sull'importo di aggiudicazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

I beni di che trattasi sono ubicati in "Zona Agricola E1" del P.R.G. del Comune di Arce, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 02 Marzo 1999 n°934, e deliberazione di rettifica del 25 Giugno 1999 n°3676.

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

I beni di che trattasi sono ubicati in "Zona Agricola E1" del P.R.G. del Comune di Arce, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 02 Marzo 1999 n°934, e deliberazione di rettifica del 25 Giugno 1999 n°3676.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Gli immobili che costituiscono il Lotto, sono stati costruiti in epoca antecedente il 1967 e non risultano titoli edilizi che legittimano l'edificazione. Attualmente sono ruderi in stato di abbandono, identificati al Catasto Fabbricati come "unità collabenti"

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Gli immobili che costituiscono il Lotto, sono stati costruiti in epoca antecedente il 1967 e non risultano titoli edilizi che legittimano l'edificazione. Attualmente sono ruderi in stato di abbandono, identificati al Catasto Fabbricati come "unità collabenti"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA FONTANELLE, 60

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di unità singole, e pertanto non esistono vincoli ne oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto opportuno suddividere l'insieme dei beni oggetto di procedura esecutiva, in n.2 lotti.

Il Lotto n.1 comprende:

- villino ad uso residenziale su 3 livelli con corte esclusiva. Al Catasto Fabbricati, particella 345 (sub.2-3-4)
- deposito con terreno pertinenziale e piscina interrata - Al Catasto Fabbricati, particella 351
- lotto di terreno adiacente - Al Catasto Terreni, particella 349

Il Lotto n.2 comprende:

- fabbricato a rudere (unità collabente)- Al Catasto Fabbricati, particella 340
- area urbana - Al Catasto Terreni, particelle 338-339
- lotto di terreno adiacente - Al Catasto Terreni, particella 341

Il motivo della suddivisione è dovuto alla caratteristica degli immobili che costituiscono i 2 lotti. Gli immobili del Lotto n.1 sono pienamente fruibili (ad eccezione del sub.3 e sub.4 del villino, che sono in corso di costruzione) mentre gli immobili del Lotto n.2 sono dei fabbricati ridotti a rudere (unità collabenti) con annessa area scoperta ed ubicati a distanza di circa 200 m dal villino.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - fabbricato residenziale isolato (villino singolo) su 3 livelli (PT-P1-P2), con annessa area esterna di corte esclusiva. L'area di ubicazione dei beni è prettamente di tipo residenziale, con diversi immobili di simile tipologia. La zona non è fornita di servizi, ma ad appena 550 m è raggiungibile la SR6 Casilina, lungo la quale sono dislocati servizi di vario genere. Il centro di Arce è ubicato nella zona collinare del Comune, e lì sono ubicato tutti gli Uffici Comunali, banche, ufficio postale



ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 345, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO - Fg. 3, Part. 345, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 3, Part. 345, Sub. 4, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 306.024,81

Non essendo stato possibile reperire dati relativi a vendite avvenute negli ultimi anni, di immobili di simile tipologia ubicati nelle immediate vicinanze onde procedere con metodo MCA, si è utilizzato il metodo di stima "per confronto diretto", prendendo come riferimento i valori OMI.

Tenuto conto dei coefficienti di differenziazione, del coefficiente vetustà ed altri parametri, e calcolando la media tra valore OMI-Valore medio di mercato-Valore per confronto diretto, è stato formulato il valore unitario/mq applicato nella presente stima. Per una più dettagliata visione della procedura, si rimanda alla visione dell'allegato "STIMA bene n.1"

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60

Il cespite in oggetto è costituito da: - Magazzino su 1 livello (PT), con annessa area esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 351, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 50.301,04

Non essendo stato possibile reperire dati relativi a vendite avvenute negli ultimi anni, di immobili di simile tipologia ubicati nelle immediate vicinanze onde procedere con metodo MCA, si è utilizzato il metodo di stima "per confronto diretto", prendendo come riferimento i valori OMI.

Tenuto conto dei coefficienti di differenziazione, del coefficiente vetustà ed altri parametri, e calcolando la media tra valore OMI-Valore medio di mercato-Valore per confronto diretto, è stato formulato il valore unitario/mq applicato nella presente stima. Per una più dettagliata visione della procedura, si rimanda alla visione dell'allegato "STIMA bene n.2"

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60

Il cespite in oggetto è costituito da: - terreno agricolo

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 349, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 615,60

Per la stima del terreno, si prende in considerazione il valore unitario, acquisito dalle tabelle VAM (Valori Agricoli Medi) dell'Agenzia delle Entrate/Territorio della Provincia di Frosinone, attualmente in vigore (Anno 2019).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Arce (FR) - via Fontanelle, 60	377,58 mq	810,49 €/mq	€ 306.024,81	100,00%	€ 306.024,81
Bene N° 2 - Magazzino Arce (FR) - via Fontanelle, 60	207,35 mq	242,59 €/mq	€ 50.301,04	100,00%	€ 50.301,04
Bene N° 3 - Terreno Arce (FR) - via Fontanelle, 60	540,00 mq	1,14 €/mq	€ 615,60	100,00%	€ 615,60
Valore di stima:					€ 356.941,45



Valore di stima: € 356.941,45

Valore finale di stima: € 356.941,45

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 rudere su 2 livelli (PT-P1) Le particelle catastali che formano il LOTTO n.1 sono: 338-339 (CF)graffate
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 338-339, Categoria F2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.728,00
Il valore unitario scaturisce da ricerche di mercato riferite ad unità collabenti.
- **Bene N° 5** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 rudere su 1 livello (PT) Le particelle catastali che formano il LOTTO n.1 sono: 340 (CF)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 340, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.514,00
Il valore unitario scaturisce da ricerche di mercato riferite ad unità collabenti.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 lotto di terreno Le particelle catastali sono: 341 (CT)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 341, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134,40
Per la stima del terreno, si prende in considerazione il valore unitario, acquisito dalle tabelle VAM (Valori Agricoli Medi) dell'Agenzia delle Entrate/Territorio della Provincia di Frosinone, attualmente in vigore (Anno 2019).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Unità collabente Arce (FR) - via Fontanelle, 60	143,64 mq	200,00 €/mq	€ 28.728,00	100,00%	€ 28.728,00
Bene N° 5 - Unità collabente Arce (FR) - via Fontanelle, 60	42,57 mq	200,00 €/mq	€ 8.514,00	100,00%	€ 8.514,00
Bene N° 6 - Terreno Arce (FR) - via Fontanelle, 60	80,00 mq	1,68 €/mq	€ 134,40	100,00%	€ 134,40



Valore di stima:	€ 37.376,40
------------------	-------------

Valore di stima: € 37.376,40

Valore finale di stima: € 37.376,40

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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.

Pignataro Interamna, li 14/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Evangelista Stefania



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - fabbricato residenziale isolato (villino singolo) su 3 livelli (PT-P1-P2), con annessa area esterna di corte esclusiva. L'area di ubicazione dei beni è prettamente di tipo residenziale, con diversi immobili di simile tipologia. La zona non è fornita di servizi, ma ad appena 550 m è raggiungibile la SR6 Casilina, lungo la quale sono dislocati servizi di vario genere. Il centro di Arce è ubicato nella zona collinare del Comune, e lì sono ubicati tutti gli Uffici Comunali, banche, ufficio postale ecc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 345, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO - Fg. 3, Part. 345, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 3, Part. 345, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni di che trattasi sono ubicati in "Zona Agricola E1" del P.R.G. del Comune di Arce, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 02 Marzo 1999 n°934, e deliberazione di rettifica del 25 Giugno 1999 n°3676.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - Magazzino su 1 livello (PT), con annessa area esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 351, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni di che trattasi sono ubicati in "Zona Agricola E1" del P.R.G. del Comune di Arce, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 02 Marzo 1999 n°934, e deliberazione di rettifica del 25 Giugno 1999 n°3676.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - terreno agricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 349, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 356.941,45

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 rudere su 2 livelli (PT-P1) Le particelle catastali che formano il LOTTO n.1 sono: 338-339 (CF)graffate
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 338-339, Categoria F2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni di che trattasi sono ubicati in "Zona Agricola E1" del P.R.G. del Comune di Arce, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 02 Marzo 1999 n°934, e deliberazione di rettifica del 25 Giugno 1999 n°3676.
- **Bene N° 5** - Unità collabente ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 rudere su 1 livello (PT) Le particelle catastali che formano il LOTTO n.1 sono: 340 (CF)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 340, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni di che trattasi sono ubicati in "Zona Agricola E1" del P.R.G. del Comune



di Arce, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 02 Marzo 1999 n°934, e deliberazione di rettifica del 25 Giugno 1999 n°3676.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Fontanelle, 60
Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 lotto di terreno Le particelle catastali sono: 341 (CT) Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 341, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 37.376,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 356.941,45

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Fontanelle, 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 345, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato NO - Fg. 3, Part. 345, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 3, Part. 345, Sub. 4, Categoria F3	Superficie	377,58 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile oggetto della presente procedura, con annessa area esterna, si presenta in buone condizioni generali di manutenzione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico. Ad eccezione dei piani 1 e 2 del villino, che sono in corso di costruzione (a rustico).		
Descrizione:	Il cespite in oggetto è costituito da: - fabbricato residenziale isolato (villino singolo) su 3 livelli (PT-P1-P2), con annessa area esterna di corte esclusiva. L'area di ubicazione dei beni è prettamente di tipo residenziale, con diversi immobili di simile tipologia. La zona non è fornita di servizi, ma ad appena 550 m è raggiungibile la SR6 Casilina, lungo la quale sono dislocati servizi di vario genere. Il centro di Arce è ubicato nella zona collinare del Comune, e li sono ubicato tutti gli Uffici Comunali, banche, ufficio postale ecc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Fontanelle, 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 351, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	207,35 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile oggetto della presente procedura, con annessa area esterna, si presenta in accettabili condizioni generali di manutenzione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto è costituito da: - Magazzino su 1 livello (PT), con annessa area esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati.
------------------------------	--

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Fontanelle, 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 349, Qualità Seminativo arborato	Superficie	540,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto è costituito da: - terreno agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta nella disponibilità degli esecutati.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.376,40

Bene N° 4 - Unità collabente			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Fontanelle, 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 338-339, Categoria F2, Graffato SI	Superficie	143,64 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, gli immobili sono identificati come "unità collabenti" in virtù del fatto che si trovano in condizioni fatiscenti.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 rudere su 2 livelli (PT-P1) Le particelle catastali che formano il LOTTO n.1 sono: 338-339 (CF)graffate		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta disabitato, in quanto trattasi di unità collabenti in stato di abbandono.		

Bene N° 5 - Unità collabente			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Fontanelle, 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 340, Categoria F2	Superficie	42,57 mq



Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, gli immobili sono identificati come "unità collabenti" in virtù del fatto che si trovano in condizioni fatiscenti.
Descrizione:	Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 rudere su 1 livello (PT) Le particelle catastali che formano il LOTTO n.1 sono: 340 (CF)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Trattasi di unità collabenti in stato di abbandono.

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Fontanelle, 60		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 341, Qualità Seminativo	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato, e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto è costituito da: - n.1 lotto di terreno Le particelle catastali sono: 341 (CT)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta nella disponibilità degli esecutati.		

