

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

Xxxxx S.r.l.

Codice fiscale: xxxxx

contro

Xxxxx

Codice fiscale: XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 22



SOMMARIO

Premessa.....	4
Lotto 2.....	5
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	5
Descrizione.....	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	8
Descrizione.....	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa	11
Descrizione.....	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
LOTTO N°2.....	13
Normativa urbanistica	13
LOTTO N° 2.....	13



Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2022 del R.G.E.	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21



PREMESSA

In data 11/10/2022, la sottoscritta Ing. Vallerotonda Barbara A., nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. il 05/05/2022, depositava perizia di stima per gli immobili oggetto di pignoramento.

Emerso un errore relativo alla stima del bene identificato come Bene n.5 del Lotto n°2, si procede con la presente relazione alla rettifica dello stesso e conseguentemente dell'intero Lotto n°2, tenendo conto anche della rinuncia parziale depositata in data 14/11/2022 dal creditore procedente limitatamente ai beni in comproprietà, nello specifico ai Beni n°8 e 9.

La SV procedeva, pertanto, in data 17/02/2023 a conferire mandato alla sottoscritta ctu per l'integrazione della perizia in virtù di quanto relazionato dal custode delegato in data 31/01/2023.

In sintesi il bene n°5 è stato erroneamente stimato per un valore pari ad $\frac{1}{2}$ anziché per intero. Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, il bene risulta intestato per piena proprietà all'esecutato Xxxxx giusto decreto del Tribunale di Cassino di attribuzione quote per divisione (art. 195 c.p.c.) del 14/10/1987 R.G. 13874 R.P. 10838. Questa però non trova corrispondenza nella banca dati catastale, in quanto da visura aggiornata al 02/06/2022 nonché da nuova interrogazione effettuata in data 25/03/2023, il bene risulta attualmente intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ all'esecutato e per $\frac{1}{2}$ alla sorella germana Anna.

Resta invariato quanto già periziato relativamente al Lotto n°1.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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



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

DESCRIZIONE

Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene al seguente esecutato:

- Xxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXX
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

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

- Xxxxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

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

CONSISTENZA

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



CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Come da ispezioni ipotecarie effettuate risulta che, a seguito di giusto decreto del Tribunale di Cassino di attribuzione quote per divisione (art. 195 c.p.c.) del 14/10/1987 R.G. 13874 R.P. 10838, il terreno in oggetto è stato assegnato per la quota 1/1 al sig. Xxxxx e successivamente non sono stati effettuati i relativi aggiornamenti della banca dati catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	71				Seminativo		07 4 00 mq	7,64 €	11,47 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

	(FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/4. ##Xxxxx##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/4. ##Xxxxx##, nata a Forio (NA) il 09/07/1930, proprietario per 1/4.	02/06/1977		
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Sora	25/10/1978	1846	187	
Dal 25/10/1978	##Xxxxx##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/2. ##Xxxxx##, nata a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/2.	Decreto giudiziale		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Tribunale di Cassino	25/10/1978	3627
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Tribunale di Cassino	24/08/1987	800		
Dal 14/10/1987	##Xxxxx##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	Decreto giudiziale		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Tribunale di Cassino	17/03/1982	567
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	14/10/1987	13874	10838	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

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



Trascrizioni

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

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

DESCRIZIONE

Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene al seguente esecutato:

- Xxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXX
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce



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

- Xxxxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

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

CONSISTENZA

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



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto mecc. al 28/10/1973	##Xxxxx## Proprietà ##Xxxxx ## Usufrutto	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 74 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 28/10/1973 al 27/10/1979	##Xxxxx##	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 74 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 27/10/1979 al 13/07/2015	##Xxxxx## Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 74 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##Xxxxx## Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 74 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	74				Seminativo		01 8 50 mq	1,91 €	2,87 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1977 al 25/10/1978	##Xxxxx##, nato a Arce (FR) il 29/10/1948, proprietario per 1/4. ##Xxxxx##, nata a Arce (FR) il 26/12/1953, proprietario per 1/4.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1977		

9 di 22

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

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

DESCRIZIONE

Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- Xxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXX
via Collealto 70
03032 - Arce (FR)
Nato a Arce

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

- Xxxxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 27/10/1979 al 13/07/2015	##Xxxxx## Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 215 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87
Dal 13/07/2015 al 02/06/2022	##Xxxxx## Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 215 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 8 50 Reddito dominicale € 1,91 Reddito agrario € 2,87

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	215				Seminativo		01 8 50 mq	1,91 €	2,87 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

proprietario per 1/2. ##XXXXX##, nata a Arce (FR) il 01/01/1950, proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXX	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Tribunale di Cassino	25/10/1978	3627	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Tribunale di Cassino	24/08/1987	800	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO N°2

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

NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO N° 2

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, i terreni che costituiscono il lotto n°2 ricadono in zona agricola E1, disciplinata dall'art.22 delle NTA. Tale sottozona



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

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

Per gli interventi inedificati:

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

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

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1039, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

LOTTO 2

- Bene N° 5 -** Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 71, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.140,00
- Bene N° 6 -** Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 74, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.035,00
- Bene N° 7 -** Terreno ubicato a Arce (FR) - via Colle Rosa
Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 215, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.035,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Arce (FR) - via Colle Rosa	7400,00 mq	1,10 €/mq	€ 8.140,00	100,00%	€ 8.140,00
Bene N° 6 - Terreno Arce (FR) - via Colle Rosa	1850,00 mq	1,10 €/mq	€ 2.035,00	100,00%	€ 2.035,00
Bene N° 7 - Terreno Arce (FR) - via Colle Rosa	1850,00 mq	1,10 €/mq	€ 2.035,00	100,00%	€ 2.035,00
Valore di stima:					€ 12.210,00

Di seguito si riporta il riepilogo per il bando d'asta nonché lo schema riassuntivo aggiornati con le relative modifiche.

Cassino, li 25/03/2023

In fede

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17 di 22



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

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

Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, i beni del lotto n°1 ricadono in zona agricola E1, disciplinata dall'art.22 delle NTA. Tale sottozona comprende aree parzialmente edificate e sparse lungo le strade. Indipendentemente dagli indici e dai parametri edilizi, sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione con aumento di cubatura del 20% per adeguamenti, fatte le aggiunte delle parti non computabili ai fini della cubatura di cui all'art.5. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della cubatura esistente con distacchi e altezze di cui alla sottozona B2 sempreché il lotto asservito alla nuova costruzione risulti quello esistente al momento della adozione del presente strumento urbanistico. Per gli interventi inedificati: - lotto minimo 30.000 mq; - Indice di fabbricabilità fondiario 0,10 di cui 0,03 per residenza; - Altezza massima 7 ml; - Distacchi minimi dai confini e dalla rete viaria 10 ml.



LOTTO 2

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

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



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

LOTTO 1

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

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

Bene N° 3 - Terreno

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

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

LOTTO 2

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Colle Rosa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 71, Qualità Seminativo	Superficie	7400,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta facilmente accessibile da strada comunale. Si presenta attualmente non coltivato ma ben mantenuto.		
Descrizione:	Terreno seminativo incolto accessibile da via Colle Rosa in zona esclusivamente a carattere agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Bene N° 6 - Terreno			

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

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

