
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. La Marra Mirella, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2022 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.788,00	26



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc.....	28



INCARICO

All'udienza del 12/10/2022, il sottoscritto Geom. La Marra Mirella, con studio in Via Enrico De Nicola, 61 - 03043 - Cassino (FR), email mirellalamarra@gmail.com, PEC mirella.la.marra@geopec.it, Tel. 329 8232651, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°35'41.1" N 13°32'53.7" E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc (Coord. Geografiche: 41°35'40.5" N 13°32'54.1" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

L'immobile è sito nel Comune di Arce (FR) alla Via Campostefano, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 129. Ubicato in zona pianeggiante, poco distante dal centro urbano di Arce e dal comune limitrofo di Fontana Liri. Dista circa 700 metri dalla Strada Regionale 82 della Valle del Liri, sulla quale sono presenti varie attività commerciali.

Il fabbricato è costituito da un piano terra e da un piano primo, con scala interna, ed è ubicato su di un terreno censito al foglio 1 mappale 129. Si accede dalla strada comunale Via Campostefano, con passaggio sul terreno antistante la corte censita al foglio catastale 1, mappale 725, che verrà descritto nel Bene n.2.

L'immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di parte del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/01/2023.

Custode delle chiavi: Avvocato Giovanni Di Murro

Allo stato attuale l'immobile è in corso di costruzione e ristrutturazione. I lavori sono fermi.

La struttura in muratura è da ristrutturare e l'ampliamento (nuova costruzione) è una struttura in cemento armato composta da pilastri, solai e travi, con sovrastante manto di copertura di tegole, scossaline e grondaie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC



Trattasi di terreno ad uso giardino, antistante e contiguo al fabbricato indicato come bene 1, censito nel N.C.T. al foglio 1 del Comune di Arce, particella 725.

Il terreno risulta pianeggiante con presenza di alcune piante ad alto fusto. Parte del lotto è recintato con n. 2 accessi dalla strada Via Campostefano, carrabili che permettono di accedere al fabbricato, mapp. 129. Accesso custodito da due cancelli in ferro.

Posizionato in una zona pianeggiante esterna dal centro urbano ma non isolata, dista circa 700 metri dalla Strada Regionale 82 della Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività commerciali e che allo stesso tempo permette di raggiungere il centro urbano di Arce e il Comune limitrofo di Fontana Liri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/01/2023.

Custode delle chiavi: Avvocato Giovanni Di Murro

Il terreno pur avendo un suo identificativo catastale, di fatto è parte integrante del fabbricato, (giardino) e lo valorizza in quanto gli fornisce spazio antistante e l'accesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

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

La documentazione agli atti depositati dal creditore precedente risulta carente di:

- estratto di mappa del catasto terreni.

Detta documentazione è stata dal CTU richiesta e ritirata presso i competenti uffici e verrà allegata alla presente consulenza tecnica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

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



La documentazione agli atti depositati dal creditore precedente risulta carente di:
- estratto di mappa del catasto terreni.

Detta documentazione è stata dal CTU richiesta e ritirata presso i competenti uffici e verrà allegata alla presente consulenza tecnica.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

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)

Titolarità verificata da Atto Notarile di Compravendita del Dott. Santacroce Antonio Notaio in Ferentino del 04/10/2010 Rep. n. 33734 Racc. n. 12861, Registrato Ufficio dell'Entrate di Frosinone il 12/10/2010 al n. 6927 Serie 1T. Trascritto il 13/10/2010 ai numeri R.G. 20698 R.P. 14115. Lo stato civile degli esecutati alla data d'acquisto del bene risultavano essere rispettivamente celibe e nubile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

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)

Titolarità verificata da Atto Notarile di Compravendita del Dott. Santacroce Antonio Notaio in Ferentino del 04/10/2010 Rep. n. 33734 Racc. n. 12861, Registrato Ufficio dell'Entrate di Frosinone il 12/10/2010 al n. 6927 Serie 1T. Lo stato civile degli esecutati alla data dell'acquisto del bene risulta essere rispettivamente celibe e nubile.

CONFINI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Il fabbricato con annessa area di pertinenza ad uso esclusivo, confina a nord con mappale 732, est con il mappale 128, sud con mappale 725 e ad ovest mappale 731 salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Il terreno confina a nord con il mappale 129, est con il mappale 128, sud con Strada Via Campostefano e ad ovest mappale 726 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	80,83 mq	121,24 mq	1,00	121,24 mq	3,35 m	TERRA
CANTINA -DEPOSITO	32,29 mq	36,24 mq	0,50	18,12 mq	3,35 m	TERRA
GARAGE	42,55 mq	51,10 mq	0,25	12,78 mq	3,35 m	TERRA
ABITAZIONE	83,50 mq	127,03 mq	1,00	127,03 mq	3,05 m	PRIMO
VERANDA	24,40 mq	26,15 mq	0,95	24,84 mq	2,65 m	PRIMO
TERRAZZI	62,30 mq	64,70 mq	0,17	11,02 mq	0,00 m	PRIMO
CORTILE	662,00 mq	662,00 mq	0,04	26,54 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				341,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				341,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata determinata tenendo conto della destinazione d'uso indicata sul progetto del permesso a costruire n. 8/2012 - pratica n. 13/2011 rilasciata ai sig.ri **** Omissis ****

L'incidenza della superficie scoperta "CORTILE" è stata determinata applicando il D.P.R. 138/1998, nello specifico 10% per la superficie corrispondente ai vani principale (mq 152,14), i successivi mq 566,72 al 2% , corrispondenti a mq 11,33 per un totale mq 26,54. In sintesi la superficie scoperta concorre, al 4% della consistenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------



Terreno agricolo	1315,00 mq	1315,00 mq	1,00	1315,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1315,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1315,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1974 al 24/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 129, Sub. 1-2 Qualità PORZ. DI FR
Dal 24/01/2004 al 03/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 129, Sub. 1-2 Qualità PORZ. DI FR
Dal 03/08/2010 al 04/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 129, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,0 Rendita € 488,05 Piano T-1
Dal 04/10/2010 al 03/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 129, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,0 Rendita € 488,05 Piano T-1
Dal 03/08/2011 al 11/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 129, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9,0 Rendita € 488,05 Piano T-1
Dal 11/04/2023 al 19/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 129 Categoria F3 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione in soppressione del 07/07/2010 pratica n. FR0198230 in atti dal 07/07/2010-Tipo Mappale-Dichiarazione del tipo mappale presentata il 06/07/2010 ha soppresso i seguenti immobili: foglio 1 particella 129 sub. 1, foglio 1 particella 129 sub. 2, foglio 1 particella 728 - variato i seguenti immobili: foglio 1 particella 129.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1974 al 24/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 388 Qualità BOSCO ALTO Superficie (ha are ca) 2613 Reddito dominicale € 1,89 Reddito agrario € 0,27
Dal 24/01/2004 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 388 Qualità BOSCO ALTO Superficie (ha are ca) 2613 Reddito dominicale € 1,89 Reddito agrario € 0,27
Dal 23/02/2007 al 07/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 704 Qualità BOSCO ALTO Cl.U Superficie (ha are ca) 2290 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 0,24
Dal 07/07/2010 al 04/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 725 Qualità BOSCO ALTO Cl.U Superficie (ha are ca) 1315 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 0,14
Dal 04/10/2010 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 01, Part. 725 Qualità BOSCO ALTO Cl.U Superficie (ha are ca) 1315 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 0,14

La particella attuale 725 deriva dal frazionamento della particella originaria 388, tipo frazionamento del 23/02/2007 pratica n. FR0050169 costituendo il mappale 704 con una superficie di mq 2290. Successivamente è stata oggetto di un nuovo frazionamento nel 07/07/2010 prot. n. FR0198230 costituendo la particella attuale 725 con la superficie di mq 1315.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	129			F3					T-1	



Corrispondenza catastale

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

A seguito della difformità riscontrata si è provveduto alla variazione catastale, con l'aggiornamento della mappa (TM) e la variazione di categoria, F/3, essendo il fabbricato in corso di costruzione e ristrutturazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

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
1	725				Bosco Alto	U	1315 mq	0,95 €	0,14 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Non ci sono contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC



Non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Il fabbricato è in corso di costruzione (RUSTICO) e ristrutturazione.

La porzione in muratura non è abitabile. A causa dei lavori effettuati (cordoli e nuova copertura), i solai del piano primo sono stati esposti sicuramente alle intemperie, come si rileva dalle tracce di umidità e parte dell'intonaco ammalorato su alcune pareti. La struttura in cemento armato, al piano primo per effetto di esposizione alle intemperie, il solaio in parte e precisamente lato Nord presenta tracce di umidità.

Il perimetro del fabbricato non è del tutto praticabile a causa dei cumuli di terreno misto a materiali di risulta, proveniente dalla demolizione di parte degli accessori esistenti in muratura della parte retrostante e del balcone antistante, oltretutto dalla crescita di erbe infestanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Trattasi di terreno ad uso giardino, antistante e contiguo al fabbricato mappale 129.

Il terreno è pianeggiante vi sono alcune piante ad alto fusto, erbacce infestanti ed è incolto.

Parte del lotto è recintato con n. 2 accessi dalla strada Via Campostefano, custoditi da due cancelli in ferro.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

L'immobile pignorato, non risulta in un contesto condominiale.

Il fabbricato è intercluso e ha una servitù di passaggio sul terreno antistante distinto in catasto al foglio 1 mappale 725.

Tale servitù non è riportata nell'atto di acquisto e nella trascrizione, nonostante è evidenziata in mappa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

L'immobile pignorato, non risulta in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Per l'accesso al fabbricato si ha diritto di passaggio sulla particella 725, come si evince dalla mappa catastale e non specificato nell'atto notarile di Compravendita del Dott. Santacroce Antonio Notaio in Ferentino del 04/10/2010 Rep. n. 33734 Racc. n. 12861, che riporta la seguente dicitura "...la vendita segue con ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi l'immobile venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova...".



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Sulla mappa catastale si rileva che il terreno è attraversato da due linee parallele tratteggiate che stanno a indicare una strada privata appartenente al possessore del terreno attraversato.

Questa servitù è presente già sul foglio d'impianto del 1903 ed è a servizio esclusivamente del fabbricato presente sul mappale 129.

Nell'art. 2 dell'atto notarile di Compravendita del Dott. Santacroce Antonio Notaio in Ferentino del 04/10/2010 Rep. n. 33734 Racc. n. 12861, non è specificato "...la vendita segue con ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi l'immobile venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Trattasi di terreno con sovrastante fabbricato in parte in muratura e parte in cemento armato, in corso di costruzione e di ristrutturazione.

In corso di costruzione la struttura in cemento armato e in corso di ristrutturazione il fabbricato in muratura edificato in epoca antecedente al 1967.

Il prospetto frontale è esposto a sud-est, quello retrostante a nord-ovest; La facciata laterale in c.a, è esposta a sud-ovest e la facciata laterale in muratura a nord-est.

L'altezza utile media a piano terra è di m. 3,35 al primo piano di m. 3,05.

Il fabbricato in muratura di pietrame è costituito da due piani, piano terra e piano primo. Al piano terra sul lato sud-est è presente l'ingresso principale ed è formato da n. 3 vani. Al piano primo, a cui si accede dalla scala interna, sono presenti n. 3 vani. L'intera porzione è in corso di ristrutturazione.

E' stata realizzata una nuova copertura in cemento armato con sovrastante manto di tegole.

I solai sono in travi di ferro e tavelloni, a forma di volte il soffitto del primo impalcato.

Il solaio del piano primo (travi di ferro e tavelloni) il solaio del vano scala è stato realizzato ex novo con travetti prefabbricati e pignatte, al locale adibito a bagno è stata realizzata soletta in c.a tra le travi di ferro.

Sulle pareti esterne in parte è stato rimosso l'intonaco sulla facciata principale, ed è stato demolito il balcone esistente.

L'interno delle pareti sono nella maggior parte ammalorate così come il bagno, i sanitari, le piastrelle sono tutti rovinati, causa di abbandono, e dei volatili che hanno lasciato tracce ovunque.

Gli infissi esterni, presenti solo al fabbricato in muratura, sono in legno di vecchia costruzione malridotti inefficienti, meno performanti rispetto ai nuovi modelli e non più rispondenti alle caratteristiche in materia di normativa per il risparmio energetico.

La scala è in muratura rivestita di marmo in più parti lesionati. Anche le pareti del vano scala, sono malridotte.

I pavimenti sono in marmettoni di graniglia di cemento, in condizioni disastrose.

L'impianto elettrico, esistente non a norma, e non funzionante per distacco di fornitura.

L'impianto idrico non funzionante e l'impianto di riscaldamento inesistente.

La porzione con struttura in c.a. è costituita da n. 2 piani, piano terra e primo, posizionate rispettivamente sul lato ovest e nord della porzione in muratura.

Struttura intelaiata costituita da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento compreso quello di copertura con sovrastante manto di tegole. Struttura allo stato grezzo, priva di tamponatura e di qualsiasi rifinitura.

Terreno circostante esclusivo, non sistemato con presenza di scarti di demolizione e materiali di risulta proveniente da scavi e demolizioni di fabbricato esistente.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Il terreno secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 02/03/1999 n. 934 e deliberazione di rettifica del 25/06/1999 n. 3676 e variante al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del 12/10/2001 n. 1513 ricade in Zona E1-Agricola disciplinata dall'art. 22 delle relative N.T.A.

Sul terreno in oggetto insieme al fabbricato mappale 129, risulta rilasciato un titolo edilizio per lavori di ristrutturazione edilizia e tra i vari interventi, sulla particella 725, si sarebbe ripristinata la recinzione esistente e realizzata una nuova recinzione con cancelli.

Dati e informazioni reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR), titolo edilizio Permesso di Costruire n. 8/2012 del 02/10/2012 rilasciato a **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la "Ristrutturazione fabbricato in muratura con realizzazione di nuove strutture in c.a. previa demolizione di parte esistente e realizzazione recinzione" sull'immobile distinto in Catasto del Comune al Foglio n. 1 particelle n. 129-725 in Via Campostefano. Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.Lgs 42/2004, Determina n. A08745 del 06/09/2012. Autorizzazione a costruire rilasciato dall'Ufficio Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone Pos. Sismica n. 907/2011, prot. gen. n.236670 del 21/05/2011 autorizzato in data 21/06/2011 e Comunicazione di inizio dei lavori e nomina collaudatore del 22/07/2013 prot. n. 2013-0000284107.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Il fabbricato non può essere locato in quanto in corso di costruzione e in ristrutturazione non utilizzabile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

L'immobile risulta libero

Terreno non oggetto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1974 al 24/01/2004	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAMMUCARI F	23/12/1974	70920	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		LA CONSERVATORIA DEI RR.II.	16/01/1975	796	898
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		L'AGENZIA DELLE ENTRATE	13/01/1975	386	
Dal 24/01/2004 al 07/07/2010	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/09/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO SANTACROCE	04/10/2010	33734	12861
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II.	13/10/2010	20698	14115
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	12/10/2010	6927	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/12/1974 al	**** Omissis ****	DONAZIONE



24/01/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAMMUCARI F	23/12/1974	70920	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LA CONSERVATORIA DEI RR.II.	16/01/1975	796	898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	13/01/1975	386			
Dal 24/01/2004 al 07/07/2010	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFF. PROV. TERRITORIO FROSINONE	19/09/2007	FR0361235			
Dal 04/10/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO SANTACROCE	04/10/2010	33734	12861
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II.	13/10/2010	20698	14115
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Frosinone	12/10/2010	6927	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 13/10/2010
Reg. gen. 20699 - Reg. part. 3735
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: SANTACROCE ANTONIO
Data: 04/10/2010
N° repertorio: 33735
N° raccolta: 12862

Trascrizioni

- **Donazione**
Trascritto a Frosinone il 16/01/1975
Reg. gen. 796 - Reg. part. 898
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Frosinone il 13/10/2010
Reg. gen. 20698 - Reg. part. 14115
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 28/09/2022
Reg. gen. 17285 - Reg. part. 13900
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Non è stato possibile quantificare gli oneri di cancellazione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 13/10/2010
Reg. gen. 20699 - Reg. part. 3735
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: SANTACROCE ANTONIO
Data: 04/10/2010
N° repertorio: 33735
N° raccolta: 12862

Trascrizioni

- **DONAZIONE**
Trascritto a FROSINONE il 16/01/1975
Reg. gen. 796 - Reg. part. 898
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Frosinone il 13/10/2010
Reg. gen. 20698 - Reg. part. 14115
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 28/09/2022
Reg. gen. 17285 - Reg. part. 13900
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

L'immobile secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 02/03/1999 n. 934 e deliberazione di rettifica del 25/06/1999 n. 3676 e variante al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del 12/10/2001 n. 1513 ricade in Zona E1-Agricola disciplinata dall'art. 22 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2, Tavola 37 Foglio 402, nello specifico vincolo corso d'acqua Rio Cannello (c060_1017), Fiume Garigliano-Liri (c060_1064) art. 36 delle norme tecniche e vincolo lago b060008_3 art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 lett. b) e c) D.Lgs 42/2004.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Il terreno secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 02/03/1999 n. 934 e deliberazione di rettifica del 25/06/1999 n. 3676 e variante al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del 12/10/2001 n. 1513 ricade in Zona E1-Agricola disciplinata dall'art. 22 delle relative N.T.A. L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2, Tavola 37 Foglio 402, nello specifico vincolo corso d'acqua Rio Cannello (c060_1017), Fiume Garigliano-Liri (c060_1064) art. 36 delle norme tecniche e vincolo lago b060008_3 art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 lett. b) e c) D.Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR) si è accertato che è stato rilasciato ai committenti **** Omissis **** un Permesso di Costruire n. 8/2012 del 02/10/2012 per la "Ristrutturazione fabbricato in muratura con realizzazione di nuove strutture in c.a. previa demolizione di parte esistente e realizzazione recinzione" sull'immobile distinto in Catasto del Comune al Foglio n. 1 particelle n. 129-725 in Via Campostefano.

Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.Lgs 42/2004, Determina n. A08745 del 06/09/2012.

Autorizzazione a costruire rilasciato dall'Ufficio Regione Lazio Area Genio Civile di Frosinone Pos. Sismica n. 907/2011, prot. gen. n.236670 del 21/05/2011 autorizzato in data 21/06/2011 e Comunicazione di inizio dei lavori e nomina collaudatore del 22/07/2013 prot. n. 2013-0000284107.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Trattandosi di un fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia, allo stato attuale in corso di costruzione. Lo stato di fatto non è conforme al progetto allegato all'autorizzazione sopracitata, in quanto i lavori sono sospesi tacitamente, il portico antistante non è stato realizzato. L'immobile non è dotato di certificazione APE e allo stato attuale gli impianti non risultano esistenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1

L'immobile è sito nel Comune di Arce (FR) alla Via Campostefano, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 129. Ubicato in zona pianeggiante, poco distante dal centro urbano di Arce e dal comune limitrofo di Fontana Liri. Dista circa 700 metri dalla Strada Regionale 82 della Valle del Liri, sulla quale sono presenti varie attività commerciali. Il fabbricato è costituito da un piano terra e da un piano primo, con scala interna, ed è ubicato su di un terreno censito al foglio 1 mappale 129. Si accede dalla strada comunale Via Campostefano, con passaggio sul terreno antistante la corte censita al foglio catastale 1, mappale 725, che verrà descritto nel Bene n.2. L'immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di parte del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 129, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 134.800,00

Il criterio di stima applicato è quello del metodo dei costi, considerato carente il mercato di confronto per le caratteristiche attuali dell'immobile non oggetto di frequenti compravendite nell'ultimo periodo. Il costo di costruzione desunto analiticamente sulla base della redazione di un computo metrico estimativo, applicando il tariffario dei prezzi della Regione Lazio 2012 (anno di riferimento del prezzario in vigore fino al 2020, è risultato un costo di costruzione pari ad € 131.189,65.

L'immobile è composto da una costruzione in muratura e una in cemento armato, in epoche di realizzazione differenti. Per determinare il valore di costruzione, ho effettuato due calcoli, uno per il fabbricato in muratura che risulta essere di remota costruzione e ad oggi in ristrutturazione, e l'ampliamento di nuova costruzione che è una struttura in cemento armato. Al costo di costruzione ho sommato i costi delle spese tecniche e gli oneri di costruzione e di urbanizzazione, stimati e arrotondati in € 32.500,00, di cui:

€ 5.726,61 (costo relativo agli oneri di urbanizzazione, fonte Ufficio Tecnico del Comune di Arce)

€ 26.619,50 (il compenso relativo alle spese tecniche è stato determinato applicando i parametri del D.M. 20 Luglio 2012, n. 140 calcolato sull'importo del computo metrico estimativo)

Totale € 32.346,11 arrotondati a € 32.500,00, per costi relativi ai bolli - diritti di segreteria etc.

Per quanto attiene il costo determinato per le opere edili della la ristrutturazione in parte eseguita del fabbricato in muratura, è compreso il costo in misura percentuale degli oneri relativi alla sicurezza, alla progettazione, oneri di costruzione e di urbanizzazione, incluso il costo d'acquisto del fabbricato in muratura, che risulta di € 90.000,00 dato accertato sull'atto di acquisto Notaio dott. Antonio Santacroce del 4 ottobre 2010 rep. n. 33734.

Totale costo effettivo € 175.081,00 (euro centosettantacinquemilaottantuno/00).

Ho Calcolato la quota di deprezzamento per vetustà, attribuendo al fabbricato in muratura un età pari a 70 anni con una percentuale di deprezzamento pari al 55% applicando la formula di riferimento.

Valore di deprezzamento € 96.294,55

Valore effettivo fabbricato in muratura dato dalla differenza tra il valore costo di realizzo e il valore deprezzamento = € 78.786,45.

Il costo di realizzo per la struttura in cemento armato, compreso i costi in misura percentuale degli oneri della sicurezza, oneri costruzione e di urbanizzazione. Totale costo di realizzo € 92.206,00.

La quota di deprezzamento per vetustà, considerando che la struttura in cemento armato è stata costruita nell'anno 2013, con 10 anni di vita effettiva. Applicando la formula, si ha una percentuale del 3,628% di deprezzamento.

Valore di deprezzamento € 3.345,24

Valore effettivo della struttura in cemento armato, data dalla differenza tra il valore costo e il valore di deprezzamento = € 88.860,84

Totale costo (€ 78.786,45 + € 88.860,84)= € 167.647,29 arrotondato a € 167.500,00 (euro centosessantasettemilacinquecento/00)

Al valore stimato di € 167.500,00 si detrae il valore di € 32.700,00 desunto dai coefficienti di differenziazione che rappresentano le influenze sul valore immobiliare delle singole caratteristiche.

Valore di mercato dell'immobile € 134.800,00 (Euro centotrentaquattromilaottocento/00)

Conclusioni



In ottemperanza all'incarico ricevuto posso affermare che il più probabile valore di mercato del bene n. 1 pignorato è di € 134.800,00 (euro centocentotrentaquattromilaottocento/00)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc

Trattasi di terreno ad uso giardino, antistante e contiguo al fabbricato indicato come bene 1, censito nel N.C.T. al foglio 1 del Comune di Arce, particella 725. Il terreno risulta pianeggiante con presenza di alcune piante ad alto fusto. Parte del lotto è recintato con n. 2 accessi dalla strada Via Campostefano, carrabili che permettono di accedere al fabbricato, mapp. 129. Accesso custodito da due cancelli in ferro. Posizionato in una zona pianeggiante esterna dal centro urbano ma non isolata, dista circa 700 metri dalla Strada Regionale 82 della Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività commerciali e che allo stesso tempo permette di raggiungere il centro urbano di Arce e il Comune limitrofo di Fontana Liri.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 725, Qualità Bosco Alto

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

Valore di stima del bene: € 10.520,00

Considerato che la superficie della corte, ha concorso a determinare la consistenza del fabbricato, la valutazione del terreno, lo considero lo configuro unico lotto, con l'accesso carrabile che immette direttamente dalla strada comunale Via Campostefano.

Facendo riferimento al D.P.R. 138/98, ed avendo calcolato per la superficie scoperta del mappale 129, la quota pari alla sup.dei vani principali al 10%, e la restante superficie al 2%, applico anche per la superficie del terreno mapp. 725, di mq 1.315, come prosieguo di "restante superficie", calcolo il ragguaglio nella misura del 2%, che stabilisce una superficie convenzionale di mq 26,30, come se fosse una consistenza da aggiungere a quella del fabbricato.

Applicando lo stesso valore unitario a mq del fabbricato per la superficie convenzionale (mq 26,30) si ha un valore complessivo di € 10.520,00, che diviso per la superficie di mq 1315, si ha un valore di 8,00 €/mq.

In ottemperanza all'incarico ricevuto posso affermare che il più probabile valore di mercato del bene n.2 pignorato è di € 10.520,00 (euro diecimilacinquecentoventi//00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1	341,57 mq	394,65 €/mq	€ 134.800,00	100,00%	€ 134.800,00
Bene N° 2 - Terreno Arce (FR) - Via Campostefano snc	1315,00 mq	8,00 €/mq	€ 10.520,00	100,00%	€ 10.520,00
Valore di stima:					€ 145.320,00

Valore di stima: € 145.320,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Altro: Assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 124.788,00

Il permesso di costruire è scaduto, per cui per il completamento del realizzato, è necessario presentare nuova pratica edilizia con il pagamento degli oneri stimati in € 900,00 circa.

Per la realizzazione del portico che non è stato edificato il costo degli oneri è di circa € 400,00.

Diritti di segreteria P.D.C. € 300,00.

Costo per nuova autorizzazione Paesaggistica diritti € 350,00.

Costo per nuova autorizzazione sismica, con adeguamento dell'esistente alla normativa sismica in vigore.

Ultimazione strutture in assenza dei campioni dei cubi di calcestruzzo e delle barre di acciaio sarà necessario prelevare con carotaggi sulla struttura in cemento armato e sulla muratura i campioni. Il costo stimato è di circa € 3.000,00 salvo modifiche.

I costi relativi ai diritti per progetto di Variante, relazione struttura ultimata e collaudo da presentare alla Regione Lazio per l'autorizzazione sismica; costo stimato € 1.000,00.

Costo relativo alle spese tecniche non determinabile.

Totale oneri di regolarizzazione urbanistica € 5.950,00 arr.a € 6.000,00, salvo modifiche ai prezzi attuali.

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.

Cassino, li 24/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. La Marra Mirella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - N° 1 Atto di provenienza - Atto Compravendita Dott. Santacroce Antonio Notaio in Ferentino Rep. n. 33734 del 04/10/2010 (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ Allegato 2 - N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica del 17/04/2023 Comune di Arce (FR) (Aggiornamento al 17/04/2023)



- ✓ Allegato 3 - N° 11 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 8 del 02/10/2012 ed allegati (Aggiornamento al 09/12/2022)
- ✓ Allegato 4 - N° 5 Altri allegati - Autorizzazione a Costruire - Area Genio Civile di Frosinone pos. 907/2011 (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ Allegato 5 - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 1 mappale 129 e 725 (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ Allegato 6 - N° 10 Foto - Documentazione fotografica fabbricato mapp. 129 e terreno part. 725 (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ Allegato 7 - N° 1 Google maps - Foto satellitare (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ Allegato 8 - N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico u.i. foglio 1 particella 129 (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ Allegato 9 - N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica Bene n. 1 dell'u.i. foglio 1 mappale 129 (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ Allegato 10 - N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica Bene n. 2 del terreno foglio 1 particella 725 (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ Allegato 11 - N° 5 Altri allegati - Visure ipotecarie ed elenco formalità Bene n. 1 e Bene n. 2 (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ Allegato 12 - N° 1 Altri allegati - Tipo mappale fabbricato mapp. 129, Prot. n. 2023/FR0029361 del 05/04/2023 Agenzia Entrate Uff. Prov. di Frosinone - Territorio (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ Allegato 13 - N° 1 Altri allegati - Variazione Docfa prot. n. FR0030312 del 11/04/2023 (Aggiornamento al 11/04/2023)
- ✓ Allegato 14 - N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo delle opere che risultano realizzate alla data del sopralluogo del 10/01/2023 (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ Allegato 15 - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto - fabbricato mapp. 129 . bene n. 1 (Aggiornamento al 10/01/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1
L'immobile è sito nel Comune di Arce (FR) alla Via Campostefano, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 129. Ubicato in zona pianeggiante, poco distante dal centro urbano di Arce e dal comune limitrofo di Fontana Liri. Dista circa 700 metri dalla Strada Regionale 82 della Valle del Liri, sulla quale sono presenti varie attività commerciali. Il fabbricato è costituito da un piano terra e da un piano primo, con scala interna, ed è ubicato su di un terreno censito al foglio 1 mappale 129. Si accede dalla strada comunale Via Campostefano, con passaggio sul terreno antistante la corte censita al foglio catastale 1, mappale 725, che verrà descritto nel Bene n.2. L'immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di parte del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 129, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 02/03/1999 n. 934 e deliberazione di rettifica del 25/06/1999 n. 3676 e variante al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del 12/10/2001 n. 1513 ricade in Zona E1-Agricola disciplinata dall'art. 22 delle relative N.T.A. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2, Tavola 37 Foglio 402, nello specifico vincolo corso d'acqua Rio Cancellò (c060_1017), Fiume Garigliano-Liri (c060_1064) art. 36 delle norme tecniche e vincolo lago b060008_3 art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 lett. b) e c) D.Lgs 42/2004.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Arce (FR) - Via Campostefano snc
Trattasi di terreno ad uso giardino, antistante e contiguo al fabbricato indicato come bene 1, censito nel N.C.T. al foglio 1 del Comune di Arce, particella 725. Il terreno risulta pianeggiante con presenza di alcune piante ad alto fusto. Parte del lotto è recintato con n. 2 accessi dalla strada Via Campostefano, carrabili che permettono di accedere al fabbricato, mapp. 129. Accesso custodito da due cancelli in ferro. Posizionato in una zona pianeggiante esterna dal centro urbano ma non isolata, dista circa 700 metri dalla Strada Regionale 82 della Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività commerciali e che allo stesso tempo permette di raggiungere il centro urbano di Arce e il Comune limitrofo di Fontana Liri.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 725, Qualità Bosco Alto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno secondo il P.R.G., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 02/03/1999 n. 934 e deliberazione di rettifica del 25/06/1999 n. 3676 e variante al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del 12/10/2001 n. 1513 ricade in Zona E1-Agricola disciplinata dall'art. 22 delle relative N.T.A. L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2, Tavola 37 Foglio 402, nello specifico vincolo corso d'acqua Rio Cancellò (c060_1017), Fiume Garigliano-Liri (c060_1064) art. 36 delle norme tecniche e vincolo lago b060008_3 art. 35 delle norme tecniche, beni ricognitivi di legge art. 134 c.1 lett. b) e art. 142 c.1 lett. b) e c) D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 124.788,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.788,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Campostefano snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 129, Categoria F3	Superficie	341,57 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è in corso di costruzione (RUSTICO) e ristrutturazione. La porzione in muratura non è abitabile. A causa dei lavori effettuati (cordoli e nuova copertura), i solai del piano primo sono stati esposti sicuramente alle intemperie, come si rileva dalle tracce di umidità e parte dell'intonaco ammalorato su alcune pareti. La struttura in cemento armato, al piano primo per effetto di esposizione alle intemperie, il solaio in parte e precisamente lato Nord presenta tracce di umidità. Il perimetro del fabbricato non è del tutto praticabile a causa dei cumuli di terreno misto a materiali di risulta, proveniente dalla demolizione di parte degli accessori esistenti in muratura della parte retrostante e del balcone antistante, oltretutto dalla crescita di erbe infestanti.		
Descrizione:	L'immobile è sito nel Comune di Arce (FR) alla Via Campostefano, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1 mappale 129. Ubicato in zona pianeggiante, poco distante dal centro urbano di Arce e dal comune limitrofo di Fontana Liri. Dista circa 700 metri dalla Strada Regionale 82 della Valle del Liri, sulla quale sono presenti varie attività commerciali. Il fabbricato è costituito da un piano terra e da un piano primo, con scala interna, ed è ubicato su di un terreno censito al foglio 1 mappale 129. Si accede dalla strada comunale Via Campostefano, con passaggio sul terreno antistante la corte censita al foglio catastale 1, mappale 725, che verrà descritto nel Bene n.2. L'immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di parte del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Campostefano snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 725, Qualità Bosco Alto	Superficie	1315,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno ad uso giardino, antistante e contiguo al fabbricato mappale 129. Il terreno è pianeggiante vi sono alcune piante ad alto fusto, erbacce infestanti ed è incolto. Parte del lotto è recintato con n. 2 accessi dalla strada Via Campostefano, custoditi da due cancelli in ferro.		
Descrizione:	Trattasi di terreno ad uso giardino, antistante e contiguo al fabbricato indicato come bene 1, censito nel N.C.T. al foglio 1 del Comune di Arce, particella 725. Il terreno risulta pianeggiante con presenza di alcune piante ad alto fusto. Parte del lotto è recintato con n. 2 accessi dalla strada Via Campostefano, carrabili che permettono di accedere al fabbricato, mapp. 129. Accesso custodito da due cancelli in ferro. Posizionato in una zona pianeggiante esterna dal centro urbano ma non isolata, dista circa 700 metri dalla Strada Regionale 82 della Valle del Liri sulla quale sono presenti varie attività commerciali e che allo stesso tempo		



	permette di raggiungere il centro urbano di Arce e il Comune limitrofo di Fontana Liri.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 13/10/2010
Reg. gen. 20699 - Reg. part. 3735
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: SANTACROCE ANTONIO
Data: 04/10/2010
N° repertorio: 33735
N° raccolta: 12862
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 28/09/2022
Reg. gen. 17285 - Reg. part. 13900
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA CAMPOSTEFANO SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Frosinone il 13/10/2010
Reg. gen. 20699 - Reg. part. 3735
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: SANTACROCE ANTONIO
Data: 04/10/2010
N° repertorio: 33735
N° raccolta: 12862
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Frosinone il 28/09/2022



Reg. gen. 17285 - Reg. part. 13900
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

