

TRIBUNALE DI CASSINO

Ill.mo Sig. Giudice
Dott. Lorenzo SANDULLI

Causa R.G. N° 579/2025

*Attore principale: ****Omissis*****
*Convenuto principale: ****Omissis*****

Udienza: 27/05/2026

Elaborato funzionale alla vendita

Il C.T.U.: Dott. Arch. Lorenzo Lanni



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	13
Lotto Unico	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	15
Titolarità	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	17
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	17
Confini	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	19
Consistenza	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	21

Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	28
Dati Catastali	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	31
Precisazioni	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	32
Patti 32	
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	33
Stato conservativo	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	36
Parti Comuni	37
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	37
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	37

Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	37
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	39
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	41
Stato di occupazione	42
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	42
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	43
Provenienze Ventennali	43
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	43
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	56
Formalità pregiudizievoli	59
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	59
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	59
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	60
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	60
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	61
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	61

Normativa urbanistica	61
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	61
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	62
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	64
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	65
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	66
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	68
Regolarità edilizia	69
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	69
Vincoli od oneri condominiali	70
Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39	70
Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	70
Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	70
Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	70
Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone	70
<i>Stima / Formazione lotti</i>	71
<i>Riserve e particolarità da segnalare</i>	82
<i>Riepilogo bando d'asta</i>	84
Lotto Unico	84
<i>Schema riassuntivo R.G.C. N. 579/2025.</i>	100
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.675,50	100

Incarico

In data 18/10/2025, il sottoscritto Arch. Lanni Lorenzo, con studio in Via Cretaccio, 4 - 03043 - Cassino (FR), e-mail lorenzo_lanni@libero.it, PEC lorenzo.lanni@archiworldpec.it, Tel. 392 2671632, già Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 118/2023, veniva nominato affinché:

1. presa visione degli atti di causa e accesso sui luoghi, verifichi e, in ipotesi, confermi il valore di stima indicato nella perizia espletata in sede di procedura esecutiva;
2. dica, inoltre, il consulente se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;
3. in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

Risultato che i beni non appaiono comodamente divisibili secondo le motivazioni espresse nelle note depositate dal sottoscritto in data 24/12/2025, il G.I. ha assegnato allo scrivente C.T.U., in data 27/12/2025, il compito di depositare il presente elaborato funzionale alla vendita dell'intero.

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39 (Coord. Geografiche: 41°31'36.7"N 13°32'42.2"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone (Coord. Geografiche: 41°31'37.1"N 13°32'41.8"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone (Coord. Geografiche: 41°31'36.6"N 13°32'41.7"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone (Coord. Geografiche: 41°31'36.3"N 13°32'40.5"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone (Coord. Geografiche: 41°31'36.3"N 13°32'40.5"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone (Coord. Geografiche: 41°31'35.1"N 13°32'40.3"E)

Descrizione

Bene N° 1 - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39

Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un fabbricato isolato - villino - adibito a civile abitazione composto da due piani fuori terra collegati da una scala interna edificato in via Fossatone n.39 nel territorio del Comune di Arce (FR). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 38, Particella 25.

Tale immobile non ha pertinenze rinvenibili a livello catastale.

Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sul terreno, stesso Foglio catastale, Particella 1287 (anch'esso oggetto di pignoramento e successivamente meglio descritto) adiacente al Bene n.1 e con esso comunicante, inoltre, ulteriore accesso può avvenire anche grazie al cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato.

I terreni adiacenti al Bene 1 e con esso direttamente comunicanti, come in dettaglio specificato nei capitoli specifici, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto date le avverse condizioni riscontrate per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, l'area oggetto di perizia sono recintati, verso via Fossatone, in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno.

L'immobile è dotato di un garage adiacente ma non direttamente comunicante con lo stesso.

Il fabbricato è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni di diversa natura. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è la stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui sono ubicate anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si

trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti.

Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di Primo e Secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale etc. etc.

Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale, etc. etc.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024. Custode delle chiavi: Avv. Vanessa Apruzzese. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene N° 2 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone

Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno incolto apparentemente privo di attività e/o presenza antropica su via Fossatone, nel territorio del Comune di Arce (FR).

Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 959.

Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sui terreni limitrofi, stesso Foglio catastale, Particella 1287 (anch'esso oggetto di pignoramento e successivamente meglio descritto) e da cui, passando attraverso l'ulteriore particella 1285 che circonda il fabbricato "Bene 1" precedentemente descritto, si accede al "Bene 2" senza riscontrare particolari recinzioni e/o ostacoli di sorta. Inoltre, il cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato è anch'esso un possibile accesso non diretto al terreno in descrizione. Le diverse particelle nominate e tramite cui si permette l'ingresso al terreno "Bene 2" sono tutte in capo alla stessa proprietà e tutte oggetto della presente procedura, fungendo, invia funzionale come giardino del fabbricato principale sebbene dal punto di vista catastale e quindi, come effettivamente

presentato in questa sede, risultano essere immobili autonomamente classificati e individuati.

Il terreno, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto, date le avverse condizioni rinvenute per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, i terreni oggetto di perizia è recintato solo per il prospetto verso via Fossatone in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. Un breve tratto di muretto con recinzione si trova anche a confine con la strada sterrata adiacente alla linea ferroviaria.

Il "Bene 2" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale etc. etc.

Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Vanessa Apruzzese. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene N° 3 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone

Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come utilizzato, in passato, per attività connesse all'uso quotidiano del fabbricato "Bene 1", adibito a civile

abitazione, descritto in precedenza, nel territorio del Comune di Arce (FR).

L'immobile, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 1285.

Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sulla particella 1287 e da essa, senza confini marcati - data la stessa proprietà e inclusa nel presente procedimento - si giunge al Bene 3. Inoltre, il cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" è anch'esso utile accesso diretto all'immobile oggetto della presente descrizione. Come appena accennato il terreno sembrerebbe, in via funzionale, essere stato utilizzato come area di pertinenza del fabbricato principale (Bene 1) sebbene dal punto di vista catastale e quindi, come effettivamente presentato in questa sede, risulti essere un immobile autonomamente classificato.

La particella, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto date le avverse condizioni rinvenute per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, i terreni oggetto di perizia è recintata solo per il prospetto verso via Fossatone, in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno.

Il "Bene 3" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre a quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene).

Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano.

Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche,

di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale etc. etc.

Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Vanessa Apruzzese. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone

Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come altamente inaccessibile data la folta vegetazione che ricopre totalmente la superficie e, inoltre, dagli immobili della stessa proprietà e inclusi nell'atto di pignoramento è impossibilitato l'accesso dal forte declivio del terreno. Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni, Foglio 38, Particella 1286.

L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1285, 959 e 1288). Gli accessi principali al terreno possono avvenire tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" oltre che dal passo carrabile presente sulla particella 1287. Come detto, però, la superficie risulta inaccessibile data la conformazione del terreno e la forte presenza di vegetazione sviluppatasi nel tempo senza controllo sull'area.

Il "Bene 4" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle

immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca.

Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Vanessa Apruzzese. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone

Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno in gran parte pianeggiante con forte declivio verso la particella individuata in catasto allo stesso Foglio, particella 1288 (stessa proprietà, identificata come Bene 6 della presente perizia).

Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni, Foglio 38, Particella 1287.

L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1285 e 1288). Gli accessi al terreno possono avvenire, indirettamente, tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" oltre che, direttamente sulla particella stessa, dal passo carrabile presente sempre su via Fossatone.

Il terreno è coperto per lo più da bassa vegetazione spontanea e piccoli arbusti verso il declivio.

Inoltre, essa è cosparsa di alberature simili a robinie. Sull'area vi sono state rinvenute attrezzature da gioco per bambini e una autovettura non facente parte del procedimento di pignoramento. Si desume, dunque, che il terreno potesse

essere adibito a pertinenza adiacente al Bene 1 della presente relazione.

Il terreno risulta recintato sul prospetto di via Fossatone e sul confine con la vicina particella 1289 e 645 di altra proprietà - in seguito meglio individuate.

Il "Bene 5" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene).

Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano.

Il Comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale etc. etc.

Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Vanessa Apruzzese. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Bene N° 6 - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone

Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno in forte declivio verso Ovest. L'immobile, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 1288.

L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1287 e 1286). Gli accessi al terreno possono



avvenire, indirettamente, tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portone di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1", dalla particella 1285, oltre che, dal passo carrabile presente sempre su via Fossatone dalla Particella 1287. Tali percorsi, come detto, risultano però poco praticabili data la conformazione del terreno in oggetto molto scosceso.

Il terreno è coperto per lo più da una fitta vegetazione spontanea, alberi, piccoli e medi arbusti su tutta la superficie.

Non è stato possibile notare recinzioni sui confini con altre proprietà data la condizione accidentale del terreno e della vegetazione.

Il "Bene 6" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene).

Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano.

Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca.

Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Vanessa Apruzzese. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Lotto Unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone

Completezza documentazione ex art. 567

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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



Titolarità

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

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

- ****Omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ****Omissis****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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

- ****Omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ****Omissis****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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

- ****Omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ****Omissis****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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

- ****Omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ****Omissis****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esegutati:

- ****Omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ****Omissis****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esegutati:

- ****Omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ****Omissis****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Confini

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

L'immobile oggetto di pignoramento (Bene n.1) è un fabbricato isolato su due piani fuori terra individuato come Particella 25 al Catasto Fabbricati. Esso è circondato e tramite la quale si permette l'accesso al fabbricato, dalla particella 1285 individuata al Catasto Terreni (Foglio 38) facente ugualmente parte del Lotto oggetto di perizia e in capo, quindi, alla stessa proprietà. Il prospetto principale con ingresso lato strada non è a diretto contatto con via Fossatone ma, appunto, filtrato da una porzione della particella 1285.



Ulteriori dettagli sui confini dei diversi immobili oggetto della presente saranno indicati nel relativo paragrafo per ogni singolo Bene ove le particelle dei terreni avranno limiti adiacenti ad altre proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile oggetto di pignoramento (Bene n.2) è un terreno inserito all'interno della Particella 959 al Catasto Terreni facente sempre parte del Lotto oggetto di perizia e in capo, quindi, della stessa proprietà. A Nord il Bene confina con la Particella 960 di altra proprietà (****Omissis**** con sede in ROMA (RM) con proprietà per la quota 1/1). Il confine verso Est è delimitato dalla stessa via Fossatone. A Ovest troviamo confinante la Particella 962 di altra proprietà (****Omissis**** con sede in ROMA (RM) con proprietà 1/1). A Sud, invece, il bene confina con terreni della stessa proprietà e oggetto anch'essi della presente perizia nei capitoli specifici, individuati al Catasto Terreni entro lo stesso Foglio, Particelle 1286 e 1285.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile oggetto di pignoramento (Bene n.3) è un terreno inserito all'interno della Particella 1285 al Catasto Terreni facente parte del Lotto oggetto di perizia e in capo, quindi, della stessa proprietà. A Nord il Bene confina con la Particella 959, precedentemente individuata come "Bene 2" della stessa proprietà. Il confine verso Est è delimitato da via Fossatone. A ovest troviamo confinante la Particella 1286 sempre in capo alla stessa proprietà e successivamente descritta in quanto parte del Lotto individuato all'interno della presente.

A Sud, invece, il bene confina con un terreno della stessa proprietà, classificato nella relazione di stima come Bene 5 e individuato al Catasto Terreni entro lo stesso Foglio, Particella 1287.

Inoltre, all'intero del terreno stesso vi è la presenza del "Bene 1", l'edificio individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 38, Particella 25, e dettagliatamente descritto nei capitoli ad esso inerenti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile oggetto di pignoramento (Bene n.4) è un terreno inserito all'interno della Particella 1286 al Catasto

Terreni del Comune di Arce facente sempre parte del Lotto oggetto di perizia e in capo, quindi, della stessa proprietà. A Nord il Bene confina con la Particella 959, stesso Foglio, precedentemente individuata come "Bene 2", riconducibile alla stessa proprietà del bene oggetto di descrizione e in capo alla medesima procedura di pignoramento. Il confine verso Est è delimitato dalla Particella 1285, stessa proprietà ("Bene 3"). A Ovest vi è a confine un terreno di altra proprietà e identificato in Catasto al Foglio 38, Particella 896 (proprietà (****Omissis****)).

Inoltre, sempre sul versante Est, il Bene 4 confina, per una porzione, con un corso d'acqua.

A Sud, invece, il bene confina con un terreno della stessa proprietà e oggetto anch'esso della presente perizia nei capitoli specifici, individuato al Catasto Terreni all'interno dello lo stesso Foglio alla Particella 1288.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile oggetto di pignoramento (Bene n.5) è un terreno inserito all'interno della Particella 1287 al Catasto Terreni del Comune di Arce facente parte del Lotto oggetto di perizia e in capo, quindi, della stessa proprietà. A Nord il Bene confina con la Particella 1285, stesso Foglio, precedentemente individuata come "Bene 3", riconducibile alla stessa proprietà del bene oggetto di descrizione e in capo alla medesima procedura di pignoramento. Il confine verso Est è delimitato dalla via Fossatone. A Ovest vi è a confine un terreno della stessa proprietà e ugualmente in capo al procedimento di pignoramento, identificato in Catasto al Foglio 38, Particella 1288 (successivamente descritto come "Bene 6"). A Sud, invece, il bene confina con due terreni di altra proprietà, individuati in Catasto allo stesso foglio, Particella 1289 e la Particella 645 (entrambe proprietà (****Omissis**** per la quota 1/2 e (****Omissis**** per la quota 1/2)).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile oggetto di pignoramento (Bene n.6) è un terreno inserito all'interno della Particella 1288 al Catasto Terreni del Comune di Arce facente parte del Lotto oggetto di perizia e in capo, quindi, alla stessa proprietà. A Nord il Bene confina con la Particella 1286, stesso Foglio,

precedentemente individuata come "Bene 5", riconducibile alla stessa proprietà del bene oggetto di descrizione e in capo alla medesima procedura di pignoramento. Il confine verso Est è delimitato dalla Particella 1287 (Bene 5).

A Ovest vi è a confine un corso d'acqua.

A Sud, invece, il bene confina con un terreno di altra proprietà, individuato in Catasto allo stesso Foglio, Particella 1290 (proprietà (****Omissis**** per la quota 1/2 e (****Omissis**** per la quota 1/2).

Consistenza

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,32 mq	219,33 mq	1	219,33 mq	0,00 m	
Autorimessa	13,46 mq	18,17 mq	0,50	9,09 mq	0,00 m	
Tettoie	29,90 mq	30,67 mq	0,35	10,73 mq	0,00 m	
Ripostiglio esterno	5,51 mq	6,55 mq	0,20	1,31 mq	0,00 m	
Balconi	3,07 mq	3,07 mq	0,25	0,77 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				241,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come indicato in altri ambiti della presente perizia, si evidenzia, anche qui, la non perfetta aderenza tra il fabbricato rinvenuto durante gli accessi peritali da sottoscritto e la sagoma riportata sul Foglio di Mappa in catasto - vedasi l'elaborato grafico in allegato. Inoltre, si fa presente, come già oggetto di istanza da parte dello scrivente, la assenza delle planimetrie catastali all'interno dell'archivio catastale di Frosinone.

Inoltre, come indicato nell'apposito capitolo, dagli accessi agli atti al Comune di Arce non sono stati rinvenuti titoli edilizi in merito all'immobile e in atto di compravendita, allegato alla presente, viene dichiarato come immobile il cui inizio di realizzazione è "ante '67".

Si rimanda alla sezione specifica della presente perizia di stima circa le precise valutazioni in merito alle difformità tra quanto concerne le questioni di normativa edilizia e quanto rinvenuto durante i sopralluoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	667,00 mq	667,00 mq	1	667,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				667,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				667,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come indicato nel capitolo dei "Dati Catastali", è stata riscontrata una non perfetta aderenza tra la superficie catastale riscontrata con le misurazioni effettuate tramite quanto indicato sul Foglio di Mappa (580 mq circa) e quanto invece riscontrato sulla visura catastale dell'immobile (667 mq).

Si considera esatto il valore in visura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	722,00 mq	722,00 mq	1	722,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				722,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				722,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	269,00 mq	269,00 mq	1	269,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				269,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1500,00 mq	1500,00 mq	1	1500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1500,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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

Terreno agricolo	280,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				280,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				280,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/09/1985	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 20/09/1985 al 25/09/1989	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 25/09/1989 al 29/04/1992	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 29/04/1992 al 25/10/1994	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 25/10/1994 al 04/12/2001	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 04/12/2001 al 05/02/2005	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 05/02/2005 al 13/01/2007	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 13/01/2007 al 25/01/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 25/01/2008 al 06/03/2012	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Piano T-1
Dal 06/03/2012 al 31/10/2024	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 25, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 130,15 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per maggiore chiarezza e dettaglio informativo e al fine di evitare eccessiva ridondanza di dati che potrebbero rendere troppo intricato e poco lineare le indicazioni in perizia

si rimanda integralmente alle visure catastali in allegato relativamente ai dati indicanti le proprietà dell'immobile negli anni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 20/09/1985	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 19 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 29 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 2,54
Dal 20/09/1985 al 25/09/1989	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 19 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 29 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 2,54
Dal 25/09/1989 al 29/04/1992	****Omissis****,	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 19 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 29 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 2,54
Dal 29/04/1992 al 25/10/1994	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 19 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 29 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 2,54
Dal 25/10/1994 al 19/05/1998	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 19 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 29 Reddito dominicale € 4,13 Reddito agrario € 2,54
Dal 19/05/1998 al 03/08/2001	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 959 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 67 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 1,38
Dal 03/08/2001 al 04/12/2001	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 959 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 67 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 1,38
Dal 04/12/2001 al 05/02/2005	****Omissis**** ****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 959 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 67 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 1,38
Dal 05/02/2005 al 13/01/2007	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 959 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 67 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 1,38
Dal 25/01/2008 al 06/03/2012	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 959 Qualità Seminativo arborato

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 67 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 1,38
Dal 06/03/2012 al 09/11/2024	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 959 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 67 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 1,38

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per maggiore chiarezza e dettaglio informativo e al fine di evitare eccessiva ridondanza di dati che potrebbero rendere troppo intricato e poco lineare le indicazioni in perizia si rimanda integralmente alle visure catastali in allegato relativamente ai dati indicanti le proprietà dell'immobile negli anni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 20/09/1985	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 20/09/1985 al 25/09/1989	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 25/09/1989 al 29/04/1992	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 29/04/1992 al 25/10/1994	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 25/10/1994 al 19/05/1998	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 19/05/1998 al 04/12/2001	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 04/12/2001 al 05/02/2005	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91

		Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 05/02/2005 al 13/01/2007	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 13/01/2007 al 25/01/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 25/01/2008 al 12/02/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 12/02/2008 al 06/03/2012	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1285 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 22 Reddito dominicale € 2,42 Reddito agrario € 1,49
Dal 06/03/2012 al 09/11/2024	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1285 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 22 Reddito dominicale € 2,42 Reddito agrario € 1,49

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per maggiore chiarezza e dettaglio informativo e al fine di evitare eccessiva ridondanza di dati che potrebbero rendere troppo intricato e poco lineare le indicazioni in perizia si rimanda integralmente alle visure catastali in allegato relativamente ai dati indicanti le proprietà dell'immobile negli anni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 20/09/1985	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 20/09/1985 al 25/09/1989	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 25/09/1989 al 29/04/1992	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15

Dal 29/04/1992 al 25/10/1994	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 25/10/1994 al 19/05/1998	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 26 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 43 Reddito dominicale € 3,50 Reddito agrario € 2,15
Dal 19/05/1998 al 04/12/2001	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 04/12/2001 al 05/02/2005	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 05/02/2005 al 13/01/2007	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 25/01/2008 al 12/02/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 967 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 09 91 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,05
Dal 12/02/2008 al 06/03/2012	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1286 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 69 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,56
Dal 06/03/2012 al 09/11/2024	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1286 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 69 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,56

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per maggiore chiarezza e dettaglio informativo e al fine di evitare eccessiva ridondanza di dati che potrebbero rendere troppo intricato e poco lineare le indicazioni in perizia si rimanda integralmente alle visure catastali in allegato relativamente ai dati indicanti le proprietà dell'immobile negli anni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 20/09/1985	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 20/09/1985 al 25/09/1989	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 25/09/1989 al 29/04/1992	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 29/04/1992 al 25/10/1994	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 25/10/1994 al 03/08/2001	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 03/08/2001 al 04/12/2001	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità , Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 04/12/2001 al 05/02/2005	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 05/02/2005 al 13/01/2007	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 13/01/2007 al 12/02/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 25/01/2008 al 12/02/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 12/02/2008 al 06/03/2012	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1287 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 00 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 3,10
Dal 06/03/2012 al 09/11/2024	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1287

		Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 00 Reddito dominicale € 5,04 Reddito agrario € 3,10
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per maggiore chiarezza e dettaglio informativo e al fine di evitare eccessiva ridondanza di dati che potrebbero rendere troppo intricato e poco lineare le indicazioni in perizia si rimanda integralmente alle visure catastali in allegato relativamente ai dati indicanti le proprietà dell'immobile negli anni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 20/09/1985	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 20/09/1985 al 25/09/1989	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 25/09/1989 al 29/04/1992	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 29/04/1992 al 25/10/1994	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 25/10/1994 al 03/08/2001	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 03/08/2001 al 04/12/2001	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità , Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 04/12/2001 al 05/02/2005	****Omissis****.	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 05/02/2005 al 13/01/2007	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80

		Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 13/01/2007 al 12/02/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 25/01/2008 al 12/02/2008	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 32 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 80 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 3,68
Dal 12/02/2008 al 06/03/2012	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1288 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,58
Dal 06/03/2012 al 09/11/2024	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1288 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per maggiore chiarezza e dettaglio informativo e al fine di evitare eccessiva ridondanza di dati che potrebbero rendere troppo intricato e poco lineare le indicazioni in perizia si rimanda integralmente alle visure catastali in allegato relativamente ai dati indicanti le proprietà dell'immobile negli anni.

Dati Catastali

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	25		2	A4	2	4,5		130,15 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, come indicato nell'istanza presentata dal sottoscritto durante le operazioni peritali, sono assenti nell'archivio del N.C.E.U. del Comune di Arce le planimetrie catastali del fabbricato qui in oggetto. Inoltre, la sagoma presente sull'Estratto di Mappa del Foglio catastale in cui ricade il Bene 1 presenta una non completa aderenza con quanto riscontrato in fase di sopralluogo - vedasi dettaglio

all'interno dell'elaborato grafico in allegato alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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
38	959				Seminativo arborato	3	00 06 67	2,24 €	1,38 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È stata riscontrata una non perfetta aderenza tra la superficie catastale riscontrata con le misurazioni effettuate tramite quanto indicato sul Foglio di Mappa (580 mq circa) e quanto invece riscontrato sulla visura catastale dell'immobile (667 mq). Si considera giusto quanto riportato in visura catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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
38	1285				Seminativo arborato	3	00 07 22	2,42 €	1,49 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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
38	1286				Seminativo arborato	3	00 02 69	0,9 €	0,56 €	

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 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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	
38	1287				Seminativo arborato	3	00 15 00	5,04 €	3,1 €		

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 AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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	
38	1288				Seminativo arborato	3	00 02 80	0,94 €	0,58 €		

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 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

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 AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

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 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Si indica la presenza di due atti gravanti sull'immobile. Entrambi indicati nella provenienza ventennale e nello specifico: - atto del 24/02/2000 (nota di trascrizione: reg. generale n. 3929, reg. particolare n. 2954 in data 22/03/2000) per la "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" tra la proprietà del bene e la società ****Omissis****;

- atto del 21/10/2019 (nota di trascrizione: reg. generale n. 19887, reg. particolare n. 15353 in data 13/12/2019) per la "COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA" tra ****Omissis**** e la proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Si indica la presenza di due atti gravanti sull'immobile. Entrambi indicati nella provenienza ventennale e nello specifico: - atto del 24/02/2000 (nota di trascrizione: reg. generale n. 3929, reg. particolare n. 2954 in data 22/03/2000) per la "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO" tra la proprietà del bene e la società ****Omissis****;

- atto del 21/10/2019 (nota di trascrizione: reg. generale n. 19887, reg. particolare n. 15353 in data 13/12/2019) per la "COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA" tra ****Omissis**** e la proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE



Dalle ricerche effettuate non risultano in essere Patti sull'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Dalle ricerche effettuate non risultano in essere Patti sull'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Dalle ricerche effettuate non risultano in essere Patti sull'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Dalle ricerche effettuate non risultano in essere Patti sull'immobile oggetto di perizia.

Stato conservativo

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

L'immobile oggetto di pignoramento individuato come "Bene 1" è risultato essere, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto durante le operazioni peritali, in buono stato conservativo sebbene non privo di criticità, le quali sono qui di seguito esposte dettagliatamente. Al bene si accede dalla strada comunale, via Fossatone, tramite due aperture sulla recinzione, una pedonale (dalla particella catastale 1285) la quale è posizionata di fronte al portone di ingresso del fabbricato e un secondo accesso, carrabile, che è posizionato sulla particella 1287. Tali strutture, cancelli e serramenti degli stessi, necessitano di opere di manutenzione data la condizione in cui sono stati rinvenuti durante gli accessi peritali sia per la sostituzione della serratura avvenuta durante l'accesso forzoso all'immobile.

Gli interni degli ambienti si sono presentati in buono stato con finiture eleganti e di media qualità.

Il pavimento al piano terra è in piastrelle regolari in tinta unita simile a cotto e necessita di manutenzione per rimuovere uno strato superficiale di usura mentre nell'ingresso è in marmo bianco. Al piano superiore la pavimentazione è in piastrelle di graniglia di marmo (c.d. marmettoni) ben tenute.

La cucina presenta un rivestimento in piastrelle sulle pareti dietro lavelli e fornelli. Il bagno presenta una

pavimentazione in piastrelle ben tenute e un rivestimento parietale per circa 1,80 mt di altezza anch'esso in piastrelle. Il salotto e lo studiolo sono rifiniti con intonaco civile oltre che da una zoccolatura rifinita con cornici lungo le pareti. Entrambi sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura di diversi colori. Tali pareti necessitano, date le condizioni di uso e non nei periodi precedenti allo stato attuale, essere ritinteggiate vista la normale usura dello strato precedentemente applicato soprattutto in cucina e nel bagno.

Si evidenzia una tinteggiatura incompleta nella stanza da letto 01. Una forte criticità è data dal parziale crollo del controsoffitto/solaio di sottotetto in cartongesso nel vano "Letto 02", sullo spigolo Est, da ripristinare urgentemente. Tale problematica è stata tenuta in conto nella valutazione, insieme alle ulteriori criticità riscontrate e descritte, per il valore unitario al mq dell'immobile rispetto a una forbice come nello specifico capitolo meglio indicato. Si sottolinea l'assenza di terminali radianti per impianto di riscaldamento se non all'interno del vano bagno. È richiesta la verifica dello stato attuale degli impianti idrici ed elettrici, con maggior riguardo alla condizione dei cablaggi nei pressi dei contatori, visto il non collegamento degli stessi alla rete nazionale al momento dei sopralluoghi.

Si denota, inoltre, un forte ammaloramento delle solette a mensola dei balconi con copri-ferri distaccati e struttura esposta all'azione degli eventi atmosferici con conseguenze degrado delle parti strutturali.

Tali condizioni appena descritte sono state considerate parte della motivazione tenuta in conto dal sottoscritto per indicare il valore €/mq alla base della stima del bene come anche evidenziato nei capitoli specifici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Non vi sembra essere presente da tempo precedente indeterminato opera umana sull'area che ha un deciso declivio verso Ovest. La strada presente sul Bene e già descritta in precedenza si presenta in buono stato d'uso e praticabile.

Al momento dei sopralluoghi non vi era la presenza di recinzione sulla strada sterrata se non per un breve tratto dove curva via Fossatone ma è stata rinvenuta una recinzione

metallica sul fianco del terreno verso la linea ferroviaria, oltre la strada sterrata.

Si menziona anche qui la presenza sulla porzione di terreno adiacente al Bene 1 di una piscina esterna amovibile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Sono presenti diversi alberi, simili a Robinie, ad alto fusto distribuiti in maniera disomogenea sull'area.

Vi sin nota la presenza, al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, diverso materiale quali tavolini, sedie e altro a denotare attività del tutto simile a un utilizzo quotidiano come pertinenza funzionale al Bene 1. Vi è sul terreno la struttura di un gazebo metallico ormai inutilizzabile per le condizioni precarie in cui versa. Come i terreni adiacenti oggetto di pignoramento anche questo, dopo qualche decina di metro dal confine con via Fossatone e dirigendosi verso Ovest scende bruscamente verso un ripido declivio infestato da arbusti e rovi che ne rendono impraticabile l'uso. La rete di recinzione e il cancello non sono totalmente ammalorati ma necessitano di manutenzione ordinaria per il completo ripristino funzionale. Tale Bene è in perfetta continuità con le particelle limitrofe oggetto di pignoramento e non vi sono, quindi, divisioni e confini marcati da elementi e/o strutture fisiche.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Sono presenti diversi alberi, simili a Robinie, ad alto fusto distribuiti in maniera disomogenea sull'area.

In riferimento all'orografia dei luoghi il Bene in oggetto, contrariamente all'adiacente particella 1287, anch'essa in perizia, scende quasi direttamente verso un ripido declivio infestato da arbusti e rovi che ne rendono impraticabile l'uso e il passaggio. Non sembrano esservi reti di recinzione ma, come detto, il terreno risulta impraticabile sino al torrente che scorre verso Ovest, dunque, si è impossibilitati all'ispezione visiva completa dei luoghi. A tal riguardo si rende necessario, per eventuale potatura e



pulizia dell'area, fare istanza alle autorità competenti in materia di Paesaggio per i diversi vincoli che insistono sul terreno.

Non sembrano essere presenti, limitatamente a quanto possibile ispezionare, divisioni e confini marcati da elementi e/o strutture fisiche interne.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Sono presenti diversi alberi, simili a Robinie, ad alto fusto distribuiti in maniera disomogenea sull'area.

Vi sin nota la presenza, al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, di un'automobile (meglio descritta dal Custode incaricato e non oggetto di pignoramento) e diversi giochi per bambini quali scivoli, altalene e un tappeto elastico. Vi è sul terreno la struttura di un gazebo metallico ormai inutilizzabile per le condizioni precarie in cui versa. Come i terreni adiacenti oggetto di pignoramento anche questo, dopo qualche decina di metri dal confine con via Fossatone e dirigendosi verso Ovest scende bruscamente verso un ripido declivio infestato da arbusti e rovi che ne rendono impraticabile l'uso. La rete di recinzione e il cancello non sono totalmente ammalorati ma necessitano di manutenzione ordinaria per il completo ripristino funzionale. Tale Bene è in perfetta continuità con le particelle limitrofe oggetto di pignoramento e non vi sono, quindi, divisioni e confini marcati da elementi e/o strutture fisiche.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Sono presenti diversi alberi, simili a Robinie, ad alto fusto distribuiti in maniera disomogenea sull'area.

Non vi si nota, per quanto visibile da posizione sopraelevata, presenza di recente attività antropica. Maggiormente a quanto avviene per i terreni adiacenti, il Bene in oggetto scende bruscamente in modo diretto verso un ripido declivio infestato da arbusti e rovi che ne rendono impraticabile un agevole accesso umano. Tale Bene è in perfetta continuità con le particelle limitrofe oggetto di

pignoramento e non sembrano esservi, quindi, divisioni e confini marcati da elementi e/o strutture artificiali. Per la eventuale pulizia e/o potatura della vegetazione che insiste sulla superficie dell'immobile si deve necessariamente fare capo alle autorità competenti in materia di Paesaggio dati i diversi vincoli in cui il terreno ricade e come evidenziato dallo scrivente nel capitolo che tratta tale argomento.

Parti Comuni

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.



Servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Tramite ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici competenti e relative istanze non si è rilevata la presenza di Servitù, censo, livello e Usi civici gravanti sul Bene in oggetto se non quanto indicato nel capitolo "Patti" della presente perizia - vedasi l'allegato alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Tramite ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici competenti e relative istanze non si è rilevata la presenza di Servitù, censo, livello e Usi civici gravanti sul Bene in oggetto se non quanto indicato nel capitolo "Patti" della presente perizia - vedasi l'allegato C.D.U. alla presente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Tramite ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici competenti e relative istanze non si è rilevata la presenza di Servitù, censo, livello e Usi civici gravanti sul Bene in oggetto se non quanto indicato nel capitolo "Patti" della presente perizia - vedasi l'allegato C.D.U. alla presente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Tramite ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici competenti e relative istanze non si è rilevata la presenza di Servitù, censo, livello e Usi civici gravanti sul Bene in oggetto se non quanto indicato nel capitolo "Patti" della presente perizia - vedasi l'allegato C.D.U. alla presente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Tramite ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici competenti e relative istanze non si è rilevata la presenza di Servitù, censo, livello e Usi civici gravanti sul Bene in oggetto - vedasi l'allegato C.D.U. alla presente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE



Tramite ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici competenti e relative istanze non si è rilevata la presenza di Servitù, censo, livello e Usi civici gravanti sul Bene in oggetto - vedasi l'allegato C.D.U. alla presente.

Caratteristiche costruttive prevalenti

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Il Bene n.1 è un fabbricato isolato composto da due piani fuori terra più un livello sottotetto. Il bene, data la sua geometria isolata è esposto su tutte le direzioni, Nord, Sud, Est e Ovest.

L'altezza interna utile riscontrata dai rilievi effettuati dallo scrivente in fase di sopralluogo è variabile e dettagliatamente indicata all'interno dell'elaborato grafico (All.2) e oscilla da circa 2,65 del vano "studio" al piano terra fino a circa 3,10 mt del vano "letto 01" del primo piano.

Il corpo principale del fabbricato sembrerebbe, del tutto verosimilmente viste alcune porzioni ammalorate di intonaco come descritto che lasciano intravedere parte della stratigrafia muraria, realizzato in muratura portante con i setti principali dello spessore di circa 50 cm. I solai interpiano appaiono, almeno in parte, realizzati in voltine. La copertura è realizzata in travi lignee sormontate da tegole.

Le pareti sono rifinite esternamente con intonaco civile in finitura grossolana non liscia mentre internamente vi è una rifinitura con rasatura e tinteggiatura dalle diverse tonalità. Inoltre, nei vani "studio" e soggiorno è presente una zoccolatura rifinita con cornici. Le porte interne sono in legno tinteggiato in colore crema. La pavimentazione interna del Bene è composta da piastrelle con stili decorativi differenti, marmettoni e simil cotto nei vari ambienti mentre i balconi appaiono privi di piastrelle.

Il bagno risulta avere, inoltre, rivestimento a parete con maioliche decorate con geometrie fino ad un'altezza di circa 1,80 mt. La cucina, invece, risulta avere piastrelle parietali solo sulla porzione retrostante ai fornelli e al lavandino. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane sempre in legno fortemente ammalorati. Tali strutture necessitano di forte manutenzione per ripristinarne la completa funzionalità. Nel complesso



l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione ma richiede diversi aggiornamenti impiantistici e quanto detto relativamente alle parti strutturali anche nei capitoli precedenti evidenziando, anche qui, la presenza del crollo di una porzione del controsoffitto in cartongesso nel vano "Letto 02" ben evidente nelle fotografie e indicato nell'elaborato grafico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno indicato come Bene 2 si è presentato durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente con vegetazione non curata e prevalentemente spontanea. È stata rinvenuta una bassa staccionata in ferro ammalorata nella parte adiacente alla Particella 1285 e attraverso un passaggio nella stessa troviamo ubicata, sul Bene 2, una piscina esterna in materiale plastico amovibile. Oltre tale ambito nei pressi della piscina l'area risulta per lo più inaccessibile dall'esterno sia per la vegetazione che la ricopre che per il forte declivio con cui è conformata come visibile dalle immagini allegate alla presente. Eventuali possibilità di accesso tramite pulizia vanno preventivamente concordate con le autorità competenti in materia di Paesaggio visto le complessa normativa di salvaguardia in essere sulla superficie e come ben indicato nel capitolo riguardante la normativa urbanistica del Bene. Sul terreno insiste una strada non asfaltata in ghiaia che giunge ai soli terreni a Ovest del bene in oggetto e la stessa particella sfiora la ferrovia che transita a Nord. Il Bene in oggetto si trova a circa 90 mt s.l.m.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno indicato come Bene 3 si è presentato ai sopralluoghi effettuati dallo scrivente come vegetazione non curata e prevalentemente spontanea. L'area risulta ricoperta da alberature simili a Robinie e bassi arbusti oltre che da piante erbacee. La morfologia del bene è prevalentemente pianeggiante, ospitando anche al suo interno la particella 25 ove sorge il fabbricato individuato come Bene 1 ed effettivamente riporta segni evidenti di un uso pertinenziale allo stesso. Dopo diversi metri da via Fossatone il terreno in oggetto scende ripidamente verso Ovest rendendo poco sicuro il percorso. Eventuali possibilità di accesso tramite pulizia vanno preventivamente concordate con le autorità competenti in materia di



Paesaggio visto le complessa normativa di salvaguardia in essere sulla superficie e come ben indicato nel capitolo riguardante la normativa urbanistica del Bene. Il Bene in oggetto si trova a circa 90 mt s.l.m.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno indicato come Bene 3 si è presentato ai sopralluoghi effettuati dallo scrivente come vegetazione non curata e prevalentemente spontanea. L'area risulta inaccessibile dall'esterno sia per la vegetazione che la ricopre che per il forte declivio che la definisce e come visibile dalle immagini allegate alla presente. Eventuali possibilità di accesso tramite pulizia vanno preventivamente concordate con le autorità competenti in materia di Paesaggio visto le complessa normativa di salvaguardia in essere sulla superficie e come ben indicato nel capitolo riguardante la normativa urbanistica del Bene. Il Bene in oggetto si trova a circa 90 mt s.l.m.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno indicato come Bene 5 si è presentato ai sopralluoghi effettuati dallo scrivente come ricoperto da vegetazione non curata e prevalentemente spontanea che lo ricopre per gran parte della superficie oltre ad alberature simili a robinie presenti in modo incoerente sulla superficie. Il terreno si presenta per lo più pianeggiante con un forte declivio verso Ovest a confine con la adiacente particella 1288. Il Bene in oggetto si trova a circa 90 mt s.l.m.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Il terreno indicato come Bene 6 si è presentato ai sopralluoghi effettuati dallo scrivente come ricoperto da vegetazione non curata e prevalentemente spontanea che lo ricopre per gran parte della superficie oltre ad alberature simili a robinie presenti in modo incoerente sulla superficie. Il terreno, ad uno sguardo non prossimo al Bene vista la forte presenza di vegetazione e il brusco declivio che ne proibiscono un sicuro accesso (e una pulizia come potature devono necessariamente passare attraverso istanze dirette agli enti competenti in materia di Paesaggio, come già accennato) si presenta per lo più con un forte andamento



scosceso verso Ovest, ossia verso il corso d'acqua a valle del Bene. L'immobile in oggetto si trova a circa 90 mt s.l.m.

Stato di occupazione

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

L'immobile risulta libero.

Si fa presente che al momento delle operazioni peritali si è constatata la presenza di materiale vario riposto all'interno degli ambienti che occupano parte dello spazio disponibile così come risulta evidente dal rilievo fotografico allegato alla perizia, oltre che oggetti e arredi esternamente al fabbricato - sotto le tettoie - e, come meglio indicato nei capitoli specifici, sui terreni adiacenti oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile risulta libero.

In quanto terreno non vi è rintracciata, per quanto permette la folta vegetazione protetta, la presenza di opere e non sembra esservi insistenza di attività antropica. Unico segno di una precedente attività è la presenza, come già indicato, di una piscina esterna amovibile sulla porzione di terreno adiacente al Bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile risulta libero.

Oltre a diversi oggetti di uso quotidiano è stato rinvenuto, sulla Particella, la presenza di uno scooter durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente e dal Custode nominato e da Lei meglio identificato, non facente parte dei beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile risulta libero.

In quanto terreno non vi è rintracciata, per quanto permette la folta vegetazione protetta, la presenza di opere e non sembra esservi insistenza di attività antropica.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile risulta libero.

Non vi è rintracciata, per quanto permette la folta vegetazione protetta, la presenza di opere e non sembra esservi insistenza di attività antropica al momento degli accessi da parte del sottoscritto. Al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente e dal Custode nominato è stata rinvenuta sull'area un'automobile identificata dal Custode e non facente parte dei beni sottoposti a pignoramento oltre che diverso materiale come indicato precedentemente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

L'immobile risulta libero.

Non vi è rintracciata, durante gli accessi effettuati durante le operazioni peritali, per quanto permetta la folta vegetazione protetta, la presenza di opere e non sembra esservi insistenza di attività antropica.

Provenienze Ventennali

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1999	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1999	68/310	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	18/04/2001	5857	4827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/1999	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1999	69/310/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	31/08/2009	20925	15886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2000	****Omissis****	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO SCARDAMAGLIA FERNANDO	24/02/2000	69421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	22/03/2000	3929	2954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2001	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2001	33/18491/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	30/03/2009	8090	6074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2001	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2001	34/18491/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	30/03/2009	8091	6075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2002	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2002	96/502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	22/07/2002	13350	9941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2006	****Omissis****	CERTIFICATO PER DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2006	6/530/6	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	24/04/2008	9515	6805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2012	137/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	12/03/2012	4988	4125

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012	243/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/04/2012	6736	5504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5359	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5360	4429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5358	4427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA		69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5356	4425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5361	4430
		Registrazione			
Dal 06/03/2012	****Omissis****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5357	4426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5355	4424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2019	****Omissis****	COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2019	91	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	13/12/2019	19887	15353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2023	****Omissis****	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/09/2023	2163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	18/09/2023	17732	13420
		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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si inserisce, in allegato alla presente, l'Atto di Compravendita dei Beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1999	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1999	68/310	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	18/04/2001	5857	4827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/1999	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/09/1999	69/310/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	31/08/2009	20925	15886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/1999	****Omissis****	ATTO AMMINISTRATIVO-COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/11/1999	5787	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	24/12/1999	21682	17018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/1999	****Omissis****	ATTO AMMINISTRATIVO-COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/11/1999	5787	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	24/12/1999	21685	17021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2001	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2001	33/18491/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	30/03/2009	8090	6074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			

Dal 13/11/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2001	34/18491/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	30/03/2009	8091	6075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2002	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/03/2002	96/502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	22/07/2002	13350	9941
		Registrazione			
Dal 02/03/2006	****Omissis****	CERTIFICATO PER DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2006	6/530/6	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	24/04/2008	9515	6805
		Registrazione			
Dal 25/01/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2012	137/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	12/03/2012	4988	4125
		Registrazione			
Dal 20/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012	243/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/04/2012	6736	5504
		Registrazione			
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5360	4429
		Registrazione			
	****Omissis****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	****Omissis****	COMPRAVENDITA			

Dal 06/03/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5361	4430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5359	4428
		Registrazione			
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5357	4426
		Registrazione			
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5355	4424
		Registrazione			
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA		69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5356	4425
		Registrazione			
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5358	4427
		Registrazione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2023	****Omissis****	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/09/2023	2163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	18/09/2023	17732	13420
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si inserisce, in allegato alla presente, l'Atto di Compravendita dei Beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2012	137/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	12/03/2012	4988	4125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012	243/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/04/2012	6736	5504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5360	4429

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5361	4430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5359	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5357	4426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5355	4424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA		69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5356	4425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	

Dal 11/09/2023	****Omissis****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5358	4427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/09/2023	2163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	18/09/2023	17732	13420
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si inserisce, in allegato alla presente, l'Atto di Compravendita dei Beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2012	137/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	12/03/2012	4988	4125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012	243/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/04/2012	6736	5504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5360	4429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5361	4430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5359	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5357	4426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5355	4424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA		69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5356	4425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			

Dal 06/03/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5358	4427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2023	****Omissis****	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/09/2023	2163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	18/09/2023	17732	13420
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si inserisce, in allegato alla presente, l'Atto di Compravendita dei Beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2012	137/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	12/03/2012	4988	4125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012	243/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/04/2012	6736	5504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			

Dal 21/02/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	120/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	10/09/2012	16994	13616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	12/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	10/09/2012	16995	13617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5361	4430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5359	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5360	4429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5356	4425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5358	4427
		Registrazione			
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5357	4426
		Registrazione			
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5355	4424
		Registrazione			
Dal 11/09/2023	****Omissis****	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/09/2023	2163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	18/09/2023	17732	13420
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si inserisce, in allegato alla presente, l'Atto di Compravendita dei Beni oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2012	137/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	12/03/2012	4988	4125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2012	243/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/04/2012	6736	5504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	120/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	10/09/2012	16994	13616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2012	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2012	12/9990/12	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	10/09/2012	16995	13617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5361	4430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5359	4428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5360	4429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA		69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5356	4425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5358	4427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5357	4426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/2012	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STIRPE MARINA	06/03/2012	69860/15033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	20/03/2012	5355	4424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2023	****Omissis****	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/09/2023	2163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		FROSINONE	18/09/2023	17732	13420
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si inserisce, in allegato alla presente, l'Atto di Compravendita dei Beni oggetto di pignoramento.

Formalità pregiudizievoli

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 18/09/2023

Reg. gen. 17732 - Reg. part. 13420

Quota: 1/2

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 18/09/2023

Reg. gen. 17732 - Reg. part. 13420

Quota: 1/2

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 18/09/2023

Reg. gen. 17732 - Reg. part. 13420

Quota: 1/2

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 18/09/2023

Reg. gen. 17732 - Reg. part. 13420

Quota: 1/2

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 18/09/2023

Reg. gen. 17732 - Reg. part. 13420

Quota: 1/2

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 18/09/2023

Reg. gen. 17732 - Reg. part. 13420

Quota: 1/2

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Normativa urbanistica

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade entro il perimetro della "ZONA B1 - COMPLETAMENTO" dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate.

Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso sorge all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38).

Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Percorsi panoramici" (artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998) e nei "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade, come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali

ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. In parte il Bene rientra inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989.

Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità".

Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38).

Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Percorsi panoramici" (artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998) e nei "Parchi archeologici e culturali" (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997,

DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade, come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce.

Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità".

Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38).

Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del

Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Percorsi panoramici" (artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998) e nei "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade, come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità".

Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in

diversi ambiti. In prima analisi esso giace all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38).

Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Percorsi panoramici" (artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998) e nei "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002).

In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" del PRG dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della

Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità" e, inoltre, in minima parte, ricade entro i limiti delle "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua".

Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace, in parte, all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38). Inoltre, ulteriore perimetro è dato, su una porzione del Bene, dalla "c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 36) sempre in capo alla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" prima indicata. Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una secondo la categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade, come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" del PRG dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità" e, inoltre, in minima parte, ricade entro i limiti delle "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua".

Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace, in parte, all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38). Inoltre, ulteriore perimetro è dato, su una porzione del Bene, dalla "c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 36) sempre in capo alla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" prima indicata. Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del

Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

Regolarità edilizia

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dopo numerose e approfondite ricerche effettuate dallo scrivente presso i competenti uffici del Comune di Arce non è stato reperito alcun titolo edilizio in capo alle diverse proprietà che negli anni si sono avvicendate circa il fabbricato in oggetto, come da comunicazione finale giunta al sottoscritto direttamente dall'amministrazione comunale - Ufficio tecnico - in data 20/11/2024 via PEC. Inoltre, dalla lettura dell'atto di compravendita del 06/03/2012 in cui i diritti di proprietà (quota 1/2) vennero trasferiti al debitore del presente procedimento, venne dichiarato negli articoli riguardanti la normativa urbanistica che la costruzione del fabbricato fu iniziata antecedentemente al 01/09/1967, indicazione data secondo l'art. 40 co.3 della Legge 47/85 valevole per gli atti di trasferimento.

Dato quanto sopra esposto si conferma che, non avendo gli Uffici comunali competenti rinvenuto titoli edilizi in capo al fabbricato in oggetto, ossia il Bene 1 della presente perizia, non vi è alcun elaborato grafico per poter indicare e/o notare corrispondenza tra quanto rinvenuto durante le operazioni peritali e un progetto presentato per l'ottenimento di titoli edili abitativi mancando il secondo termine di confronto.

Tutto ciò fatto salvo eventuali possibili disposizioni degli Uffici tecnici comunali, avendo gli stessi non reperito documentazione in atti relativamente a titoli edilizi per il fabbricato in oggetto, rispetto a quanto effettivamente realizzato quale demolizione e/o regolarizzazione urbanistica e di natura sanzionatoria delle opere nella medesima fattispecie.

Vincoli od oneri condominiali

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE 39

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo un fabbricato unifamiliare non si ravvisa la presenza di oneri e/o vincoli condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non si ravvisa la presenza di oneri e/o vincoli condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non si ravvisa la presenza di oneri e/o vincoli condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non si ravvisa la presenza di oneri e/o vincoli condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non si ravvisa la presenza di oneri e/o vincoli condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO AD ARCE (FR) - VIA FOSSATONE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non si ravvisa la presenza di oneri e/o vincoli condominiali.



Stima / Formazione lotti

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili (fabbricato e terreni), 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 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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39.

Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un fabbricato isolato - villino - adibito a civile abitazione composto da due piani fuori terra collegati da una scala interna edificato in via Fossatone n.39 nel territorio del Comune di Arce (FR). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 38, Particella 25. Tale immobile non ha pertinenze rinvenibili a livello catastale. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sul terreno, stesso Foglio catastale, Particella 1287 (anch'esso oggetto di pignoramento e successivamente meglio descritto) adiacente al Bene n.1 e con esso comunicante, inoltre, ulteriore accesso può avvenire anche grazie al cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato. I terreni adiacenti al Bene 1 e con esso direttamente comunicanti, come in dettaglio specificato nei capitoli

specifici, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto date le avverse condizioni riscontrate per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, l'area oggetto di perizia sono recintati, verso via Fossatone, in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. L'immobile è dotato di un garage adiacente ma non direttamente comunicante con lo stesso. Il fabbricato è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni di diversa natura. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è la stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui sono ubicate anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di Primo e Secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale, etc. etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 25, Zc. 2, Categoria A4.

Valore di stima del bene: € 156.799,50
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno incolto apparentemente privo di attività e/o presenza antropica su via Fossatone, nel territorio del Comune di Arce (FR). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 959. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sui terreni limitrofi, stesso Foglio catastale, Particella 1287 (anch'esso oggetto di pignoramento e successivamente meglio descritto) e da cui, passando attraverso l'ulteriore particella 1285 che circonda il fabbricato "Bene 1" precedentemente descritto, si accede al "Bene 2" senza riscontrare particolari recinzioni e/o ostacoli di sorta. Inoltre, il cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato è anch'esso un possibile accesso non diretto al terreno in descrizione. Le diverse particelle nominate e tramite cui si permette l'ingresso al terreno "Bene 2" sono tutte in capo alla stessa proprietà e tutte oggetto della presente procedura, fungendo, in via funzionale come giardino del fabbricato principale sebbene dal punto di vista catastale e quindi, come effettivamente presentato in questa sede, risultano essere immobili autonomamente classificati e individuati. Il terreno, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto, date le avverse condizioni rinvenute per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, i terreni oggetto di perizia è recintato solo per il prospetto verso via Fossatone in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata

al terreno. Un breve tratto di muretto con recinzione si trova anche a confine con la strada sterrata adiacente alla linea ferroviaria. Il "Bene 2" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc... Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 959, Qualità Seminativo arborato.

Valore di stima del bene: € 1.334,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come utilizzato, in passato, per attività connesse all'uso quotidiano del fabbricato "Bene 1", adibito a civile abitazione, descritto in precedenza, nel territorio del Comune di Arce (FR). L'immobile, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 1285. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sulla particella 1287 e da essa, senza confini marcati - data la stessa proprietà e inclusa nel presente procedimento - si giunge al Bene 3. Inoltre, il cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" è anch'esso utile accesso diretto all'immobile oggetto della presente descrizione. Come appena accennato il terreno sembrerebbe, in via funzionale, essere stato utilizzato come area di pertinenza del fabbricato principale (Bene 1) sebbene dal punto di vista catastale e quindi, come effettivamente presentato in questa sede, risulti essere un immobile autonomamente classificato. La particella, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto date le avverse condizioni rinvenute per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, i terreni oggetto di perizia è recintata solo per il prospetto verso via Fossatone, in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. Il "Bene 3" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche

le maggiori attività commerciali del territorio (oltre a quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale etc. Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1285, Qualità Seminativo arborato. Valore di stima del bene: € 1.444,00 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come altamente inaccessibile data la folta vegetazione che ricopre totalmente la superficie e, inoltre, dagli immobili della stessa proprietà e inclusi nell'atto di pignoramento è impossibilitato l'accesso dal forte declivio del terreno. Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni, Foglio 38, Particella 1286. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici

(particelle 1285, 959 e 1288). Gli accessi principali al terreno possono avvenire tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" oltre che dal passo carrabile presente sulla particella 1287. Come detto, però, la superficie risulta inaccessibile data la conformazione del terreno e la forte presenza di vegetazione sviluppatasi nel tempo senza controllo sull'area. Il "Bene 4" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato.

Valore di stima del bene: € 538,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno in gran parte pianeggiante con forte declivio verso la particella individuata in catasto allo stesso Foglio, particella 1288 (stessa proprietà, identificata come Bene 6 della presente perizia). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni, Foglio 38, Particella 1287. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1285 e 1288). Gli accessi al terreno possono avvenire, indirettamente, tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" oltre che, direttamente sulla particella stessa, dal passo carrabile presente sempre su via Fossatone. Il terreno è coperto per lo più da bassa vegetazione spontanea e piccoli arbusti verso il declivio. Inoltre, essa è cosparsa di alberature simili a robinie. Sull'area vi sono state rinvenute attrezzature da gioco per bambini e una autovettura non facente parte del procedimento di pignoramento. Si desume, dunque, che il terreno potesse essere adibito a pertinenza adiacente al Bene 1 della presente relazione. Il terreno risulta recintato sul prospetto di via Fossatone e sul confine con la vicina particella 1289 e 645 di altra proprietà - in seguito meglio individuate. Il "Bene 5" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del



territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 3.000,00 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno in forte declivio verso Ovest. L'immobile, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 1288. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1287 e 1286). Gli

accessi al terreno possono avvenire, indirettamente, tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portone di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1", dalla particella 1285, oltre che, dal passo carrabile presente sempre su via Fossatone dalla Particella 1287. Tali percorsi, come detto, risultano però poco praticabili data la conformazione del terreno in oggetto molto scosceso. Il terreno è coperto per lo più da una fitta vegetazione spontanea, alberi, piccoli e medi arbusti su tutta la superficie. Non è stato possibile notare recinzioni sui confini con altre proprietà data la condizione accidentale del terreno e della vegetazione. Il "Bene 6" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc etc... Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato.

Valore di stima del bene: € 560,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 1 - Villetta Arce (FR) - Via Fossatone 39	241,23 mq	650,00 €/mq	€ 156.799,50
Bene N° 2 - Terreno Arce (FR) - Via Fossatone	667,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.334,00
Bene N° 3 - Terreno Arce (FR) - Via Fossatone	722,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.444,00
Bene N° 4 - Terreno Arce (FR) - Via Fossatone	269,00 mq	2,00 €/mq	€ 538,00
Bene N° 5 - Terreno Arce (FR) - Via Fossatone	1500,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.000,00
Bene N° 6 - Terreno Arce (FR) - Via Fossatone	280,00 mq	2,00 €/mq	€ 560,00
Valore di stima:			€ 163.675,50

Valore di stima: € 163.675,50

Valore finale di stima: € 163.675,50

Nella ricerca ponderata di una congrua stima dei Beni in oggetto si è tenuto conto di diversi fattori che hanno influenzato il risultato finale esposto. Si è preso in considerazione, come dato iniziale per quanto concerne il Bene 1 ossia il fabbricato, i valori di mercato (€/mq) estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate consultabile sul portale informatico e relativo alla Fascia OMI in cui il fabbricato trova ubicazione in base alla tipologia "Residenziale". Da tale valore si è tenuto conto, naturalmente, delle condizioni dell'immobile nelle sue condizioni al momento dei sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali e riportate all'interno dei capitoli specifici in relazione, oltre che con quelle che sono le condizioni al contorno dei Beni quali le condizioni del fabbricato, servizi, presenza di attrezzature che possano

rendere o meno fruibile e confortevole l'utilizzo del Bene. Per quanto, invece, concerne i terreni in capo al Lotto e oggetto della presente perizia, anche in questo caso si è preso in considerazione diversi fattori che hanno influenzato il risultato finale dando congrua stima dei beni.

Il dato iniziale individuato per i Beni 2, 3, 4, 5 e 6 (terreni) è stato estratto dai valori raccolti in Agenzia delle Entrate ovvero i "Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone". Tale dato, espresso in Euro/Ha, tiene conto della posizione del terreno all'interno del territorio della provincia di Frosinone oltre che della tipologia di coltura/destinazione agricola del terreno come risulta, inoltre, indicato in Catasto. Da tale importo si è verificato rispetto a quanto disponibile per un confronto con i valori di mercato di immobili simili limitrofi. Successivamente, come avvenuto per la stima del fabbricato, si è tenuto conto delle condizioni dei beni nelle loro condizioni al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente e riportate all'interno dei capitoli specifici in relazione oltre che quelle che sono le condizioni al contorno come le condizioni dei terreni, servizi, presenza di attrezzature che possano rendere o meno fruibile e confortevole l'utilizzo del Bene.

Infine, si è quindi reputato i risultati ottenuti congrui con quelle che sono le proiezioni di mercato dell'area di interesse.

Riserve e particolarità da segnalare

Si rimanda all'analisi della regolarità edilizia e catastale, relativamente al Bene 1 e 2, più volte trattate nell'ambito dei capitoli precedenti e del procedimento di pignoramento in atto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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 27/03/2026

IL C.T.U.

Architetto Lorenzo Lanni



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Nceu del Comune di Castrocielo (FR): Foglio 38 (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Area ubicazione immobili (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure immobili (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 16 Foto - Rilievo fotografico degli immobili (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Terreni oggetto di perizia (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita (Aggiornamento al 10/07/2024)

Riepilogo bando d'asta

Lotto Unico

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Arce (FR) - Via Fossatone 39

Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un fabbricato isolato - villino - adibito a civile abitazione composto da due piani fuori terra collegati da una scala interna edificato in via Fossatone n.39 nel territorio del Comune di Arce (FR). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 38, Particella 25. Tale immobile non ha pertinenze rinvenibili a livello catastale. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sul terreno, stesso Foglio catastale, Particella 1287 (anch'esso oggetto di pignoramento e successivamente meglio descritto) adiacente al Bene n.1 e con esso comunicante, inoltre, ulteriore accesso può avvenire anche grazie al cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato. I terreni adiacenti al Bene 1 e con esso direttamente comunicanti, come in dettaglio specificato nei capitoli specifici, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto date le avverse condizioni riscontrate per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, l'area oggetto di perizia sono recintati, verso via Fossatone, in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. L'immobile è dotato di un garage adiacente ma non direttamente comunicante con lo stesso. Il fabbricato è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni di diversa natura. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è la stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui sono ubicate anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta

nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di Primo e Secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale, etc etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 25, Zc. 2, Categoria A4.

Destinazione urbanistica: Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade entro il perimetro della "ZONA B1 - COMPLETAMENTO" dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso sorge all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38). Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui

trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999). All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Percorsi panoramici" (artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998) e nei "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno incolto apparentemente privo di attività e/o presenza antropica su via Fossatone, nel territorio del Comune di Arce (FR). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 959. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sui terreni limitrofi, stesso Foglio catastale, Particella 1287 (anch'esso oggetto di pignoramento e successivamente meglio descritto) e da cui, passando attraverso l'ulteriore particella 1285 che circonda il fabbricato "Bene 1" precedentemente descritto, si accede al "Bene 2" senza riscontrare particolari recinzioni e/o ostacoli di sorta. Inoltre, il cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato è anch'esso un possibile accesso non diretto al terreno in descrizione. Le diverse particelle nominate e tramite cui si permette l'ingresso al terreno "Bene 2" sono tutte in capo alla stessa proprietà e tutte oggetto della presente procedura, fungendo, in via funzionale come giardino del fabbricato principale sebbene dal punto di vista catastale e quindi, come effettivamente presentato in questa sede, risultano essere immobili autonomamente classificati e individuati. Il terreno, per quanto potuto rinvenire

in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto, date le avverse condizioni rinvenute per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, i terreni oggetto di perizia è recintato solo per il prospetto verso via Fossatone in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. Un breve tratto di muretto con recinzione si trova anche a confine con la strada sterrata adiacente alla linea ferroviaria. Il "Bene 2" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 959, Qualità Seminativo arborato.

Destinazione urbanistica: Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade, come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. In parte il Bene rientra inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del



P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità". Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38). Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999). All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Percorsi panoramici" (artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998) e nei "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio

Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come utilizzato, in passato, per attività connesse all'uso quotidiano del fabbricato "Bene 1", adibito a civile abitazione, descritto in precedenza, nel territorio del Comune di Arce (FR). L'immobile, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 1285. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sulla particella 1287 e da essa, senza confini marcati - data la stessa proprietà e inclusa nel presente procedimento - si giunge al Bene 3. Inoltre, il cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" è anch'esso utile accesso diretto all'immobile oggetto della presente descrizione. Come appena accennato il terreno sembrerebbe, in via funzionale, essere stato utilizzato come area di pertinenza del fabbricato principale (Bene 1) sebbene dal punto di vista catastale e quindi, come effettivamente presentato in questa sede, risulti essere un immobile autonomamente classificato. La particella, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto date le avverse condizioni rinvenute per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, i terreni oggetto di perizia è recintata solo per il prospetto verso via Fossatone, in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. Il "Bene 3" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche

le maggiori attività commerciali del territorio (oltre a quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc, etc.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1285, Qualità Seminativo arborato.

Destinazione urbanistica: Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade, come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità". Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace

all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38). Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999). All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Percorsi panoramici" (artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998) e nei "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come altamente inaccessibile data la folta vegetazione che ricopre totalmente la superficie e, inoltre, dagli immobili della stessa proprietà e inclusi nell'atto di pignoramento è impossibilitato l'accesso dal forte declivio del terreno. Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni, Foglio 38, Particella 1286. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1285, 959 e 1288). Gli accessi principali al terreno possono avvenire tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso

principale del fabbricato individuato come "Bene 1" oltre che dal passo carrabile presente sulla particella 1287. Come detto, però, la superficie risulta inaccessibile data la conformazione del terreno e la forte presenza di vegetazione sviluppatasi nel tempo senza controllo sull'area. Il "Bene 4" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato.

Destinazione urbanistica: Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade, come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con

referimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità". Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38). Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999). All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Percorsi panoramici" (artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998) e nei "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).



- **Bene N° 5** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone
Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno in gran parte pianeggiante con forte declivio verso la particella individuata in catasto allo stesso Foglio, particella 1288 (stessa proprietà, identificata come Bene 6 della presente perizia). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni, Foglio 38, Particella 1287. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1285 e 1288). Gli accessi al terreno possono avvenire, indirettamente, tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" oltre che, direttamente sulla particella stessa, dal passo carrabile presente sempre su via Fossatone. Il terreno è coperto per lo più da bassa vegetazione spontanea e piccoli arbusti verso il declivio. Inoltre, essa è cosparsa di alberature simili a robinie. Sull'area vi sono state rinvenute attrezzature da gioco per bambini e una autovettura non facente parte del procedimento di pignoramento. Si desume, dunque, che il terreno potesse essere adibito a pertinenza adiacente al Bene 1 della presente relazione. Il terreno risulta recintato sul prospetto di via Fossatone e sul confine con la vicina particella 1289 e 645 di altra proprietà - in seguito meglio individuate. Il "Bene 5" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie

di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato.

Destinazione urbanistica: Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" del PRG dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità" e, inoltre, in minima parte, ricade entro i limiti delle "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace, in parte, all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs.

42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38). Inoltre, ulteriore perimetro è dato, su una porzione del Bene, dalla "c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 36) sempre in capo alla "Ricognizione delle aree tutelate per legge" prima indicata. Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999). All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una seconda categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato ad Arce (FR) - Via Fossatone Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno in forte declivio verso Ovest. L'immobile, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 1288. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1287 e 1286). Gli accessi al terreno possono avvenire, indirettamente, tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portone di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1", dalla particella 1285, oltre che, dal passo carrabile presente sempre su via Fossatone dalla Particella 1287. Tali percorsi, come detto, risultano però poco praticabili data la

conformazione del terreno in oggetto olto scosceso. Il terreno è coperto per lo più da una fitta vegetazione spontanea, alberi, piccoli e medi arbusti su tutta la superficie. Non è stato possibile notare recinzioni sui confini con altre proprietà data la condizione accidentale del terreno e della vegetazione. Il "Bene 6" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc etc.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato.

Destinazione urbanistica: Da quanto emerso durante le operazioni peritali il Bene in oggetto, ricade, come evidente negli allegati e nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Arce, entro il perimetro della zona agricola "E1" del PRG dell'attuale Piano Regolatore Generale vigente sul territorio del Comune di Arce. Tali ambiti di Piano vengono normati, nel corpo del Regolamento Edilizio del medesimo Comune e nelle tavole ad esso allegate. Inoltre, su una porzione del terreno è segnalato, dalle tavole del P.R.G., "Aree soggette a frane e crolli" come da parere art. 13 L. 64/74 Ass.to Ambiente 04/02/89 trasmesso con nota n. 317 del 06/02/1989. Quanto concerne la normativa urbanistica regionale, ossia l'inquadramento

territoriale con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, il Bene oggetto di stima viene individuato nell'ambito della "Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004) del Piano sopraindicato ricadente nel perimetro del "Sistema del Paesaggio Insediativo" e, in dettaglio, come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". In parte, dalla stessa tavola, sul bene ricade la perimetrazione del "Sistema del Paesaggio Naturale-Paesaggio Naturale di Continuità" e, inoltre, in minima parte, ricade entro i limiti delle "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Una ulteriore specifica delimitazione nel Piano Paesaggistico della Regione Lazio è indicata nella "Tavola B - Beni paesaggistici" (art. 134 co. I lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004) ove il fabbricato in oggetto ricade in diversi ambiti. In prima analisi esso giace, in parte, all'interno delle "aree urbanizzate del PTPR". Ulteriore perimetro è il limite derivato dalla "Riconoscizione delle aree tutelate per legge" (art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) con individuazione della "g) protezione aree boscate (art. 39 NTA), oltre che la "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38). Inoltre, ulteriore perimetro è dato, su una porzione del Bene, dalla "c) protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 36) sempre in capo alla "Riconoscizione delle aree tutelate per legge" prima indicata. Dallo stesso Piano Regionale, nella "Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale" (artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98) l'area su cui è inserito l'immobile di cui trattasi ricade nell'ambito della categoria "Beni del Patrimonio Culturale" come "Tessuto urbano" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999). All'interno della stessa "Tavola C" si evidenzia che il Bene in oggetto rientra in una secondo la categoria, quale "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale" (art. 143 D.Lgs. 42/2004) entro i "Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter L.R. 24/1998). Inoltre, nella medesima Tavola troviamo l'area sotto l'ambito del "Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" (art. 46 L.R. 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002). In ultima analisi notiamo la presenza sull'area della

individuazione della categoria "Beni del Patrimonio Naturale-Pascoli, Rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo, 1999).

Prezzo base d'asta: € 163.675,50



Schema riassuntivo R.G.C. N. 579/2025.

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.675,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Fossatone 39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 25, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	241,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento individuato come "Bene 1" è risultato essere, al momento dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto durante le operazioni peritali, in buono stato conservativo sebbene non privo di criticità, le quali sono qui di seguito esposte dettagliatamente. Al bene si accede dalla strada comunale, via Fossatone, tramite due aperture sulla recinzione, una pedonale (dalla particella catastale 1285) la quale è posizionata di fronte al portone di ingresso del fabbricato e un secondo accesso, carrabile, che è posizionato sulla particella 1287. Tali strutture, cancelli e serramenti degli stessi, necessitano di opere di manutenzione data la condizione in cui sono stati rinvenuti durante gli accessi peritali sia per la sostituzione della serratura avvenuta durante l'accesso forzoso all'immobile. Gli interni degli ambienti si sono presentati in buono stato con finiture eleganti e di media qualità. Il pavimento al piano terra è in piastrelle regolari in tinta unita simile a cotto e necessita di manutenzione per rimuovere uno strato superficiale di usura mentre nell'ingresso è in marmo bianco. Al piano superiore la pavimentazione è in piastrelle di graniglia di marmo (c.d. marmittoni) ben tenute. La cucina presenta un rivestimento in piastrelle sulle pareti dietro lavelli e fornelli. Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle ben tenute e un rivestimento parietale per circa 1,80 mt di altezza anch'esso in piastrelle. Il salotto e lo studiolo sono rifiniti con intonaco civile oltre che da una zoccolatura rifinita con cornici lungo le pareti. Entrambi sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con pittura di diversi colori. Tali pareti necessitano, date le condizioni di uso e non nei periodi precedenti allo stato attuale, essere ritinteggiate vista la normale usura dello strato precedentemente applicato soprattutto in cucina e nel bagno. Si evidenzia una tinteggiatura incompleta nella stanza da letto 01. Una forte criticità è data dal parziale crollo del controsoffitto/solaio di sottotetto in cartongesso nel vano "Letto 02", sullo spigolo Est, da ripristinare urgentemente. Tale problematica è stata tenuta in conto nella valutazione, insieme alle ulteriori criticità riscontrate e descritte, per il valore unitario al mq dell'immobile rispetto a una forbice come nello specifico capitolo meglio indicato. Si sottolinea l'assenza di terminali radianti per impianto di riscaldamento se non all'interno del vano bagno. È richiesta la verifica dello stato attuale degli impianti idrici ed elettrici, con maggior riguardo alla condizione dei cablaggi nei pressi dei contatori, visto il non collegamento degli stessi alla rete nazionale al momento dei sopralluoghi. Si denota, inoltre, un forte ammaloramento delle solette a mensola dei balconi con copri-ferri distaccati e struttura esposta all'azione degli eventi atmosferici con conseguenze degrado delle parti strutturali. Tali condizioni appena descritte sono state considerate parte della motivazione tenuta in conto dal sottoscritto per indicare il valore €/mq alla base della stima del bene come anche evidenziato nei capitoli specifici.		
Descrizione:	Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un fabbricato isolato - villino - adibito a civile abitazione composto da due piani fuori terra collegati da una scala interna edificato in via Fossatone n.39 nel territorio del Comune di Arce (FR). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 38, Particella 25. Tale immobile non ha pertinenze rinvenibili a livello catastale. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sul terreno, stesso Foglio catastale, Particella 1287 (anch'esso oggetto di pignoramento e successivamente meglio descritto) adiacente al Bene n.1 e con esso comunicante, inoltre, ulteriore accesso può avvenire anche grazie al cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato. I terreni adiacenti al Bene 1 e con esso direttamente comunicanti, come in dettaglio specificato nei capitoli specifici, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto date le avverse condizioni riscontrate per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, l'area oggetto di perizia sono recintati, verso via Fossatone, in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. L'immobile è dotato di un garage adiacente ma non direttamente comunicante con lo stesso. Il fabbricato è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni di diversa natura. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è la stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui sono ubicate anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di Primo e Secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale, etc etc...		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero		
-----------------------	--------	--	--

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Fossatone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 959, Qualità Seminativo arborato	Superficie	667,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Non vi sembra essere presente da tempo precedente indeterminato opera umana sull'area che ha un deciso declivio verso Ovest. La strada presente sul Bene e già descritta in precedenza si presenta in buono stato d'uso e praticabile. Al momento dei sopralluoghi non vi era la presenza di recinzione sulla strada sterrata se non per un breve tratto dove curva via Fossatone ma è stata rinvenuta una recinzione metallica sul fianco del terreno verso la linea ferroviaria, oltre la strada sterrata. Si menziona anche qui la presenza sulla porzione di terreno adiacente al Bene 1 di una piscina esterna amovibile.		
Descrizione:	Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno incolto apparentemente privo di attività e/o presenza antropica su via Fossatone, nel territorio del Comune di Arce (FR). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 959. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sui terreni limitrofi, stesso Foglio catastale, Particella 1287 (anch'esso oggetto di pignoramento e successivamente meglio descritto) e da cui, passando attraverso l'ulteriore particella 1285 che circonda il fabbricato "Bene 1" precedentemente descritto, si accede al "Bene 2" senza riscontrare particolari recinzioni e/o ostacoli di sorta. Inoltre, il cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato è anch'esso un possibile accesso non diretto al terreno in descrizione. Le diverse particelle nominate e tramite cui si permette l'ingresso al terreno "Bene 2" sono tutte in capo alla stessa proprietà e tutte oggetto della presente procedura, fungendo, in via funzionale come giardino del fabbricato principale sebbene dal punto di vista catastale e quindi, come effettivamente presentato in questa sede, risultano essere immobili autonomamente classificati e individuati. Il terreno, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto, date le avverse condizioni rinvenute per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, i terreni oggetto di perizia è recintato solo per il prospetto verso via Fossatone in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. Un breve tratto di muretto con recinzione si trova anche a confine con la strada sterrata adiacente alla linea ferroviaria. Il "Bene 2" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc. etc...		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Fossatone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1285, Qualità Seminativo arborato	Superficie	722,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Sono presenti diversi alberi, simili a Robinie, ad alto fusto distribuiti in maniera disomogenea sull'area. Vi sin nota la presenza, al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, diverso materiale quali tavolini, sedie e altro a denotare attività del tutto simile a un utilizzo quotidiano come pertinenza funzionale al Bene 1. Vi è sul terreno la struttura di un gazebo metallico ormai inutilizzabile per le condizioni precarie in cui versa. Come i terreni adiacenti oggetto di pignoramento anche questo, dopo qualche decina di metro dal confine con via Fossatone e dirigendosi verso Ovest scende bruscamente verso un ripido declivio infestato da arbusti e rovi che ne rendono impraticabile l'uso. La rete di recinzione e il cancello non sono totalmente ammalorati ma necessitano di manutenzione ordinaria per il completo ripristino funzionale. Tale Bene è in perfetta continuità con le particelle limitrofe oggetto di pignoramento e non vi sono, quindi, divisioni e confini marcati da elementi e/o strutture fisiche.		
Descrizione:	Il Bene rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come utilizzato, in passato, per attività connesse all'uso quotidiano del fabbricato "Bene 1", adibito a civile abitazione, descritto in precedenza, nel territorio del Comune di Arce (FR). L'immobile, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig.		

	****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 1285. Gli accessi principali al fabbricato possono avvenire tramite un passaggio carrabile, direttamente su via Fossatone, chiuso con cancello in ferro che immette sulla particella 1287 e da essa, senza confini marcati - data la stessa proprietà e inclusa nel presente procedimento - si giunge al Bene 3. Inoltre, il cancelletto pedonale presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" è anch'esso utile accesso diretto all'immobile oggetto della presente descrizione. Come appena accennato il terreno sembrerebbe, in via funzionale, essere stato utilizzato come area di pertinenza del fabbricato principale (Bene 1) sebbene dal punto di vista catastale e quindi, come effettivamente presentato in questa sede, risulti essere un immobile autonomamente classificato. La particella, per quanto potuto rinvenire in sede di sopralluogo da parte del sottoscritto date le avverse condizioni rinvenute per la folta vegetazione che ricopre, per la gran parte, i terreni oggetto di perizia è recintata solo per il prospetto verso via Fossatone, in parte con un muretto in blocchetti e pietre sovrastato da paletti con ringhiera metallica e in parte con sola rete metallica ancorata al terreno. Il "Bene 3" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre a quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc, etc...
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Fossatone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1286, Qualità Seminativo arborato	Superficie	269,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Sono presenti diversi alberi, simili a Robinie, ad alto fusto distribuiti in maniera disomogenea sull'area. In riferimento all'orografia dei luoghi il Bene in oggetto, contrariamente all'adiacente particella 1287, anch'essa in perizia, scende quasi direttamente verso un ripido declivio infestato da arbusti e rovi che ne rendono impraticabile l'uso e il passaggio. Non sembrano esservi reti di recinzione ma, come detto, il terreno risulta impraticabile sino al torrente che scorre verso Ovest, dunque, si è impossibilitati all'ispezione visiva completa dei luoghi. A tal riguardo si rende necessario, per eventuale potatura e pulizia dell'area, fare istanza alle autorità competenti in materia di Paesaggio per i diversi vincoli che insistono sul terreno. Non sembrano essere presenti, limitatamente a quanto possibile ispezionare, divisioni e confini marcati da elementi e/o strutture fisiche interne.		
Descrizione:	Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come altamente inaccessibile data la folta vegetazione che ricopre totalmente la superficie e, inoltre, dagli immobili della stessa proprietà e inclusi nell'atto di pignoramento è impossibilitato l'accesso dal forte declivio del terreno. Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni, Foglio 38, Particella 1286. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1285, 959 e 1288). Gli accessi principali al terreno possono avvenire tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" oltre che dal passo carrabile presente sulla particella 1287. Come detto, però, la superficie risulta inaccessibile data la conformazione del terreno e la forte presenza di vegetazione sviluppatasi nel tempo senza controllo sull'area. Il "Bene 4" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre a quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc., etc...		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Arce (FR) - Via Fossatone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1287, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1500,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Sono presenti diversi alberi, simili a Robinie, ad alto fusto distribuiti in maniera disomogenea sull'area. Vi si nota la presenza, al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, di un'automobile (meglio descritta dal Custode incaricato e non oggetto di pignoramento) e diversi giochi per bambini quali scivoli, altalene e un tappeto elastico. Vi è sul terreno la struttura di un gazebo metallico ormai inutilizzabile per le condizioni precarie in cui versa. Come i terreni adiacenti oggetto di pignoramento anche questo, dopo qualche decina di metri dal confine con via Fossatone e dirigendosi verso Ovest scende bruscamente verso un ripido declivio infestato da arbusti e rovi che ne rendono impraticabile l'uso. La rete di recinzione e il cancello non sono totalmente ammalorati ma necessitano di manutenzione ordinaria per il completo ripristino funzionale. Tale Bene è in perfetta continuità con le particelle limitrofe oggetto di pignoramento e non vi sono, quindi, divisioni e confini marcati da elementi e/o strutture fisiche.		
Descrizione:	Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno in gran parte pianeggiante con forte declivio verso la particella individuata in catasto allo stesso Foglio, particella 1288 (stessa proprietà, identificata come Bene 6 della presente perizia). Il bene, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni, Foglio 38, Particella 1287. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1285 e 1288). Gli accessi al terreno possono avvenire, indirettamente, tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portoncino di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1" oltre che, direttamente sulla particella stessa, dal passo carrabile presente sempre su via Fossatone. Il terreno è coperto per lo più da bassa vegetazione spontanea e piccoli arbusti verso il declivio. Inoltre, essa è cosparsa di alberature simili a robinie. Sull'area vi sono state rinvenute attrezzature da gioco per bambini e una autovettura non facente parte del procedimento di pignoramento. Si desume, dunque, che il terreno potesse essere adibito a pertinenza adiacente al Bene 1 della presente relazione. Il terreno risulta recintato sul prospetto di via Fossatone e sul confine con la vicina particella 1289 e 645 di altra proprietà - in seguito meglio individuate. Il "Bene 5" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc., etc...		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - Via Fossatone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 1288, Qualità Seminativo arborato	Superficie	280,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto si presenta in uno stato incolto, con vegetazione locale per lo più spontanea che ricopre quasi del tutto il suolo. Sono presenti diversi alberi, simili a Robinie, ad alto fusto distribuiti in maniera disomogenea sull'area. Non vi si nota, per quanto visibile da posizione sopraelevata, presenza di recente attività antropica. Maggiormente a quanto avviene per i terreni adiacenti, il Bene in oggetto scende bruscamente in modo diretto verso un ripido declivio infestato da arbusti e rovi che ne rendono impraticabile un agevole accesso umano. Tale Bene è in perfetta continuità con le particelle limitrofe oggetto di pignoramento e non sembrano esservi, quindi, divisioni e confini marcati da elementi e/o strutture artificiali. Per la eventuale pulizia e/o potatura della vegetazione che insiste sulla superficie dell'immobile si deve necessariamente fare capo alle autorità competenti in materia di Paesaggio dati i diversi vincoli in cui il terreno ricade e come evidenziato dallo scrivente nel capitolo che tratta tale argomento.		
Descrizione:	Il Bene, ubicato nel territorio del Comune di Arce (FR), rinvenuto in fase di sopralluogo si presenta come un terreno in forte declivio verso Ovest. L'immobile, con diritto di proprietà per la quota 1/2 del Sig. ****Omissis****, è censito al Catasto Terreni: Foglio 38, Particella 1288. L'area è direttamente comunicante con altri Beni in capo alla procedura e descritti nei capitoli specifici (particelle 1287 e 1286). Gli accessi al terreno possono avvenire, indirettamente, tramite un passaggio pedonale, presente sulla recinzione, al n. 39 di via Fossatone, di fronte al portone di ingresso principale del fabbricato individuato come "Bene 1", dalla particella 1285, oltre che, dal passo carrabile presente sempre su via Fossatone dalla Particella 1287. Tali percorsi, come detto, risultano però poco praticabili data la conformazione del terreno in oggetto olto scosceso. Il terreno		

	è coperto per lo più da una fitta vegetazione spontanea, alberi, piccoli e medi arbusti su tutta la superficie. Non è stato possibile notare recinzioni sui confini con altre proprietà data la condizione accidentale del terreno e della vegetazione. Il "Bene 6" è sito in una zona periferica del territorio comunale circondato da edifici plurifamiliari, villini sparsi e terreni oltre che in stretta vicinanza con il fabbricato individuato come "Bene 1" nella presente perizia. L'immobile si trova, inoltre, a circa 250 mt in linea d'aria dalla principale infrastruttura ferroviaria del territorio quale è stazione ferroviaria di "Isoletta S.G. Incarico", a circa 7 km dal centro cittadino (sede del Municipio) in cui hanno sede anche le maggiori attività commerciali del territorio (oltre quelle presenti in località Isoletta nelle immediate vicinanze del Bene). Inoltre, il fabbricato si trova a circa 5 km dal casello autostradale (A1) di Ceprano. Il comune di Arce conta circa 5.300 abitanti. Il Comune è dotato di istituzioni prescolastiche e scolastiche secondarie di primo e secondo grado, di banche, di farmacie, di parcheggi, di piccole botteghe, dell'ufficio postale ecc... Il territorio comunale si estende tra Ceprano e Roccasecca. Inoltre, a circa 20 km di distanza vi è il capoluogo Frosinone e a circa 25 km vi è la città di Cassino sede, tra l'altro, di Università, Tribunale etc etc..
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

